

Gemeente Olst-Wijhe

bestemmingsplan

Olst

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Situering en begrenzing van het plangebied	1
1.3. De planologisch-juridische regeling	1
1.3.1. De geldende bestemmingsplannen	1
1.3.2. Het bestemmingsplan "Olst"	3
1.3.3. De toelichting	3
2. Beleidskader	5
2.1. Algemeen	5
2.2. Europees beleid	5
2.2.1. Cultuurhistorie en archeologie	5
2.2.2. Ecologie	6
2.2.3. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	7
2.3. Water	8
2.4. Gemeentelijk beleid	9
2.4.1. Algemeen	9
2.4.2. Wonen	11
2.4.3. Werken en voorzieningen	11
2.4.4. Openbare ruimte	12
2.4.5. Groenstructuur	12
3. Onderzoek	13
3.1. Algemeen	13
3.1.1. Ruimtelijke analyse	13
3.1.2. Infrastructuur	15
3.2. Cultuurhistorie	15
3.2.1. Algemeen	15
3.2.2. Monumenten	15
3.2.3. Archeologie	17
3.3. Ecologie/natuurbescherming	17
3.4. Waterparagraaf	17
3.5. Milieuhygiënische aspecten	18
3.5.1. Algemeen	18
3.5.2. Geluid	19
3.5.3. Milieu en de relatie bedrijfsactiviteiten/gevoelige bestemmingen	19
3.5.4. Bodem	20
3.6. Luchtkwaliteit	20
3.7. Externe veiligheid	22
3.7.1. Inrichtingen	22
3.7.2. Buisleidingen	29
3.7.3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor	29

4. Gewenste ontwikkeling	31
4.1. Algemeen	31
4.2. De bestaande situatie	31
4.2.1. De ruimtelijke karakteristiek	31
4.2.2. De functionele karakteristiek	31
4.2.3. Wonen	31
4.2.4. Werken	32
4.2.5. Voorzieningen	32
4.2.6. Openbaar gebied	32
4.2.7. Groenstructuur	33
4.2.8. Ruimtelijke kwaliteit	33
5. Planbeschrijving	35
5.1. Algemeen	35
5.2. Wonen	35
5.3. Centrum	35
5.4. Gemengd, detailhandel, maatschappelijk en kantoor	35
5.5. Bedrijventerrein	35
5.6. De openbare ruimte	36
5.7. Groenvoorzieningen	36
6. Juridische aspecten	37
6.1. Inleiding	37
6.2. Nadere toelichting op de voorschriften	37
7. Uitvoerbaarheid	45
8. Inspraak en overleg	47
8.1. Inspraak	47
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85	47
8.3. Vaststelling	47

Bijlagen

1. LPG groepsrisico berekeningsmodule
 2. Groepsrisicoberekening ammoniakkoelinstallatie
 3. Nota Inspraak, voorontwerp bestemmingsplan Olst
 4. Raadsvoorstel en Nota van zienswijzen
-

1.1. Algemeen

Olst ligt in de zuidwesthoek van de gemeente Olst-Wijhe. Het dorp ligt direct ten oosten van de IJssel en wordt, behalve door het water van de IJssel, "omsloten" door het agrarisch buitengebied. Het dorp ligt ten noorden van en in de directe nabijheid van Deventer en is goed bereikbaar via zowel het provinciale als het rijkswegennet.

Dit bestemmingsplan "Olst" omvat de juridisch-planologische regeling van de gronden en de gebouwen grotendeels van de kern van Olst en past in het streven van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Uit een in 2005 gehouden inventarisatie is gebleken dat veel bestemmingsplannen zijn verouderd en niet (meer) voldoen aan de eisen die de verander(en)de samenleving stelt. Dergelijke plannen zijn niet meer een actueel flexibel toetsingskader en vragen vaak om tussentijdse incidentele bijstellingen. Met het ondertekenen van het convenant "de ruimte op orde" heeft de gemeente zich overigens verplicht in de komende tien jaren te werken aan de actualisering en digitalisering van haar bestemmingsplannenbestand.

Met dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en aanpassingen aan de feitelijke situaties. Dit betekent ook dat een wat minder gedetailleerde opzet en daarmee een grotere flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

1.2. Situering en begrenzing van het plangebied

In het streven naar een bescheiden bestemmingsplannenbestand, dat qua systematiek en inhoud eenduidig, inzichtelijk en flexibel, maar bovendien digitaal raadpleegbaar is, is de planbegrenzing vooral op basis van geografische aspecten tot stand gekomen.

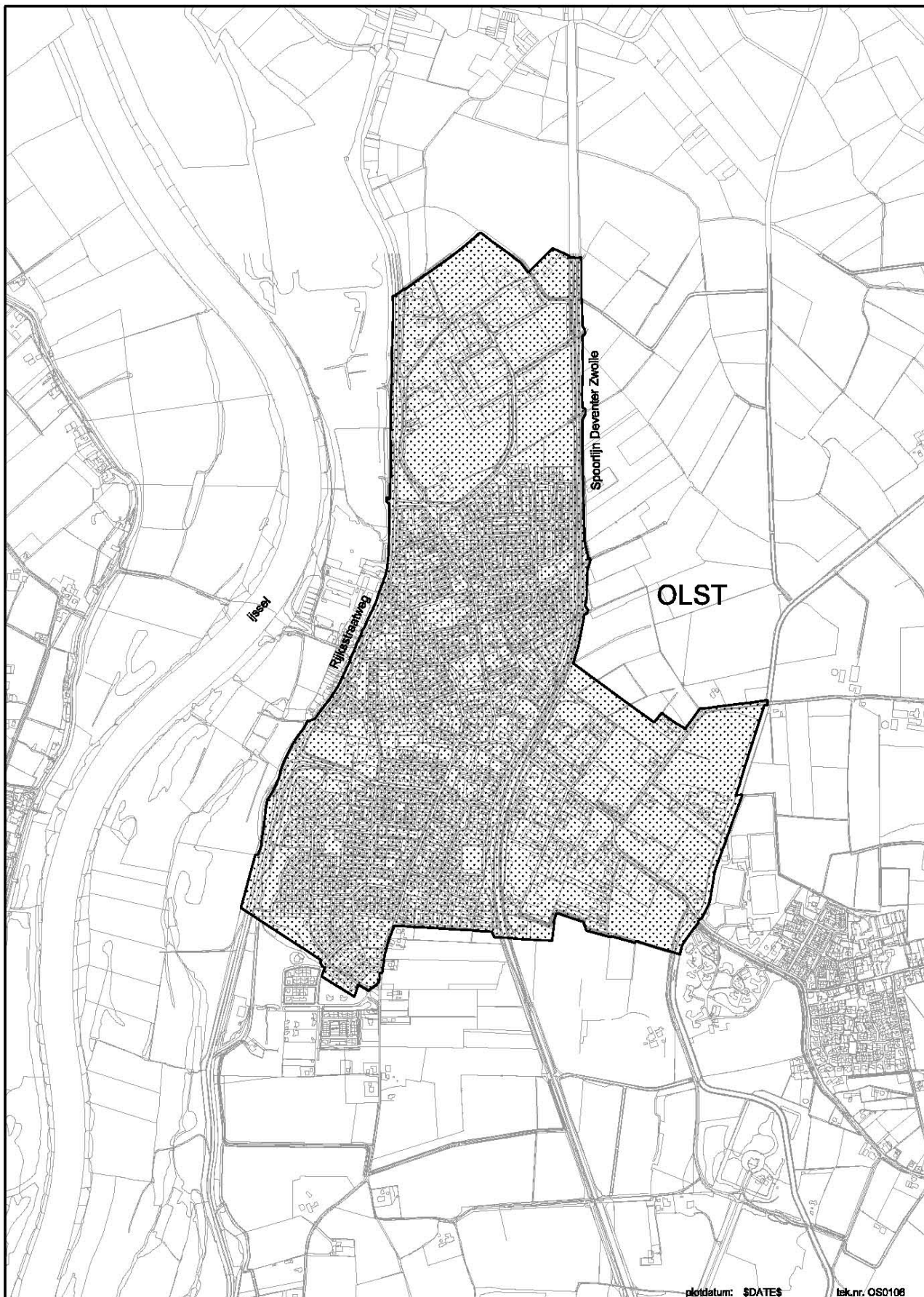
Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven. Het onderhavige plan beslaat een groot deel van het dorpskerngebied van Olst.

1.3. De planologisch-juridische regeling

1.3.1. De geldende bestemmingsplannen

De gebruiksmogelijkheden van de in het plangebied in de gemeente Olst-Wijhe gelegen gronden vinden thans in hoofdzaak regeling in de navolgende bestemmingsplannen:

- *Olst Noord;*
- *Kom Olst;*
- *Olst Centrum;*
- *het Kortrick 1982;*
- *Olst Zuid;*
- *Stationswijk Noord;*
- *Kleistraat en omgeving;*
- *Industrieweg;*
- *Buitengebied;*
- *Bedrijventerrein De Meente.*



plottedatum: \$DATE\$

tek.nr. OS0108

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 15.000



1.3.2. Het bestemmingsplan "Olst"

Het bestemmingsplan "Olst" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. B01034.773.000) gemeente Olst-Wijhe, bestaande uit 4 kaartbladen;*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring van bestemmingen en aanduidingen opgenomen. In de voorschriften zijn met het oog op het gebruik en de bebouwing regels gesteld.

1.3.3. De toelichting

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn opgenomen.

Na dit hoofdstuk wordt vervolgens ingegaan op het beleidskader, het onderzoek van het plangebied (historisch en ruimtelijk-functioneel) en de gewenste ontwikkeling.

In het hoofdstuk Planbeschrijving wordt een beschrijving gegeven van de functies en de wijze waarop deze in het plan zijn opgenomen. In de laatste hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de juridische aspecten van de in het plan opgenomen regelgeving, beschouwingen over de uitvoerbaarheid evenals de resultaten van inspraak en het gevoerde overleg.

2.1. Algemeen

In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt. Gemeentelijke plannen mogen niet in strijd zijn met de wet, vaste jurisprudentie of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het provinciaal bestuur toetst de gemeentelijke plannen indachtig het in het Streekplan vastgelegde beleid en voorts op procedurele en juridische aspecten, een zorgvuldige belangenafweging en een doelmatige motivering.

Het Rijk geeft de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ordening van ons land aan. Deze hoofdlijnen worden op provinciaal niveau afgewogen en worden uitgewerkt bij de vaststelling van streek- en omgevingsplannen.

Voor het “stedelijk gebied” gelden twee hoofdprincipes die betrekking hebben op locatiekeuze en ruimtelijke kwaliteit. Naast die ruimtelijke kwaliteit zijn voor duurzaamheid, water en efficiënt ruimtegebruik belangrijke rollen weggelegd.

2.2. Europees beleid

2.2.1. Cultuurhistorie en archeologie

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

Ingevolge dit verdrag is het dan ook noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Inventarisatiekaart van Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag is op Europees niveau een aantal principes vastgelegd dat kan helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de Monumentenwet zal bovendien worden vastgelegd dat provincies de bevoegdheid krijgen om archeologisch waardevolle gebieden aan te wijzen. Deze aanwijzing is verplicht en dient te geschieden op basis van bekende archeologische waarden en reële verwachtingen, zoals vastgelegd op de waardekaarten AMK en IKAW. Ook gemeenten kunnen binnen hun gebied (potentieel) archeologisch kwetsbare gebieden aanwijzen, maar alleen in aanvulling op of in afwachting van een provinciale kaart. Daarnaast vormt het bestemmingsplan een belangrijk bestaand instrument dat de gemeente hanteert op het gebied van de ruimtelijke ordening.

2.2.2. Ecologie

Natuurbeschermingswet 1998

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- *de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden);*
- *beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);*
- *de Ecologische Hoofdstructuur.*

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden te onderscheiden.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodemopbouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingszones ontwikkeld.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wildlevende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. Voor een groot aantal aanwezige beschermde dieren en planten geldt sinds februari 2005 vanwege hun algemene voorkomen een vrijstelling. Wel is altijd de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

2.2.3. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimteveragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "*Decentraal wat kan, centraal wat moet*". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. Uitgangspunt is dat er geen rode contouren meer gelden en provincies en gemeenten zelf - met inachtneming van bepaalde hoofdregels - bepalen waar ze bouwen.

Streekplan

Het Streekplan Overijssel 2000+ (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2000) typeert de kern Olst als "grotere kern" en bevat doel- en taakstellingen voor dergelijke kernen. De provincie geeft aan dat deze "grotere kernen" (met een inwonertal van meer dan 4.000) over het algemeen een meer lokale woon-, werk- en verzorgingsfunctie kennen. De provincie ondersteunt een ontwikkeling waarbij de lokale potenties recht worden gedaan. Op deze manier zal er een bijdrage verleend worden aan het leefbaar houden van het platteland. Door ligging, omvang en aanwezige voorzieningen bestaan er overigens verschillen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze categorie kernen. Een aantal van deze kernen heeft door de omvang en ligging een belangrijke rol op het gebied van wonen, werken en voorzieningen voor een groot aantal bewoners, van de kern zelf en van het omliggende gebied. De provincie wil dat deze rol behouden blijft en verder wordt ontwikkeld. Deze kernen krijgen dan ook hierop toegesneden ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen, werken en voorzieningen.

Voor deze kernen zet de provincie in op een ontwikkeling waarbij vertrek van de bevolking naar elders deels kan worden gecompenseerd. De woningbouwmogelijkheden sluiten aan bij de lokale functie van deze kernen. In ieder geval moeten er in deze kernen voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor de doelgroepen starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern.

Ook ten aanzien van werken, wordt ingezet op een lokale economische ontwikkeling. De kernen moeten ruimte bieden voor vestiging en uitbreiding van uit de kern voortkomende, en qua aard schaal van de kern passende, werkgelegenheid. Dit omvat ook bedrijven die zich vanuit het op de kern georiënteerde buitengebied of uit omliggende kernen naar het bedrijventerrein in de kern willen verplaatsen. In bijzondere, incidentele gevallen kan een bedrijf van buiten zich vestigen, maar in dat geval zullen specifieke vestigingseisen worden gesteld (bijvoorbeeld toeleveringsrelaties, infrastructuur of het terugdringen van de mobiliteit).

De grotere kernen hebben over het algemeen een verzorgende functie voor de inwoners van de betreffende kern en de directe omgeving. Het handhaven van de aanwezige verzorgingsstructuur en de verdere ontwikkeling van de bestaande verzorgingsfunctie wordt dan ook ondersteund (met als voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de stadsgewesten).

Olst wordt hoofdzakelijk omringd door gebieden met de aanduiding "zone II" (landbouw, cultuurlandschap). Ook liggen kleinere gebieden met het label "zone I" (landbouw) en "zone III" (natuur, landschap, cultureel erfgoed en landbouw) in de buurt van het plangebied.

Dit houdt in dat bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden de landbouw en het cultuurlandschap en, in mindere mate de natuurwaarden, als randvoorwaarde gelden. De ontwikkelingen in en bij de kern mogen niet ten koste gaan van deze waarden.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het beleid van rijk, provincie en gemeenten richt zich naast een verbetering van de verkeersveiligheid ook op een goede bereikbaarheid. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (april 2005) geeft voor de komende jaren uitgangspunten en richting aan het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de provincie Overijssel. Het plan sluit aan op de Nota Mobiliteit van het rijk en vormt tevens het kader voor de dynamische beleidsagenda. De doelstelling van het plan is drieledig; een goede bereikbaarheid van economische centra voor alle typen van vervoer, een verbetering van de verkeersveiligheid en een verbetering van de leefkwaliteit. Voor het gebied Zuidwest Overijssel wordt ingezet op het versterken van het bestaande karakter. In verband met de rust en ruimte in het gebied wordt de auto-infrastructuur niet verder uitgebreid. Wel wordt ingezet op een verdere versterking van het openbaar vervoer net.

Verder kan worden opgemerkt dat het fietspadennet in het landelijk deel van Zuidwest Overijssel een overheersend recreatief karakter heeft. De ontbrekende schakel in dit net, het fietspad Deventer - Olst is in 2005 gerealiseerd.

2.3. Water

Het watersysteem in Nederland voldoet niet meer aan de eisen die daaraan moeten worden gesteld. Dit is te zien aan de recente perioden van grote wateroverlast, de verdroging van natuur en landbouw, de tekort schietende kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en de aantasting van grondwatervoorraden. De regelmatig terugkerende wateroverlast en de verwachte klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling, waren in 1999 voor de regering aanleiding om de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) in te stellen. Deze commissie beveelt aan om water sterker te betrekken in ons handelen en om het water meer ruimte te geven.

In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (14 februari 2001) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een gemeenschappelijke aanpak afgesproken voor het nieuwe waterbeleid. Daartoe zijn voor 17 stroomgebieden in Nederland stroomgebiedsvisies opgesteld. De regie binnen de WB21-stroomgebieden is in handen van de provincies.

Landelijk overeengekomen uitgangspunten voor de stroomgebiedsvisie zijn:

- *anticiperen op klimaatsontwikkelingen in plaats van reageren;*
- *waterbeheer op basis van stroomgebiedsbenadering;*
- *niet afwentelen van wateroverlast en waterkwaliteitsproblemen;*
- *meer ruimte voor het watersysteem;*
- *meer inzicht geven in de aard en omvang van de risico's voor de burger;*
- *invoeren van een "watertoets" op ruimtelijke besluiten.*

Het plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Groot Salland. Het waterschap draagt zorg voor een integraal waterbeheer. Integraal waterbeheer richt zich op het beheer, herstel en ontwikkeling van duurzame watersystemen, rekening houdend met ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap. Het waterschap is wettelijk verplicht tot het opstellen van een waterbeheersplan, met daarin het beleid voor de komende jaren. De hierbij behorende taakstellingen worden concreter uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Algemeen

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot het centrumgebied van Olst is neergelegd in de Centrumvisie, zoals die op 11 december 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze visie vormt de richtinggevende planologische beleidsvisie tot 2015.

De bedoeling van de Centrumvisie is om in een samenhangende visie inzicht te geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies in het centrum, antwoord te geven op de vraag op welke wijze bepaalde locaties (her-)ingericht moeten of kunnen worden en ook om welke maatregelen genomen moeten worden om het centrum van Olst te verbeteren en daar een aantrekkelijk woon-, winkel-, en verblijfsgebied te realiseren.

De ambitie, neergelegd in de Centrumvisie, is dan ook om in de volgende decennia blijvend te kunnen beschikken over een sterk, aantrekkelijk centrumgebied met een eigen identiteit, waarbij het handhaven en (zoveel mogelijk) versterken van de nog aanwezige waarden en karakteristieken voor ogen staat.

In de Centrumvisie zijn drie varianten beschreven om de algemeen herkenbare problemen het hoofd te bieden. Die problemen hebben betrekking op de verkeersproblematiek en de "verspreidheid" van het centrum.

Van de oplossingvarianten is in de raadsvergadering van 27 maart 2000 de voorkeur uitgesproken voor het zogenaamde As-model.

Het As-model

Dit model biedt de meeste mogelijkheden voor het tot stand brengen van een kwalitatief hoogwaardig, levensvatbaar en aantrekkelijk centrum, zowel nu als in de toekomst. In dit model gaat de meeste aandacht uit naar de cultuurhistorische aspecten in het centrum en wordt rekening gehouden met de historische structuur van Olst.

In dit model wordt de huidige structuur met 3 polen getransformeerd in een as met twee polen, te weten H. Droststraat en Aletta Jacobsplein.

Winkelcentrum Westervoorde wordt opgeheven en de winkels worden onder meer verplaatst naar de H. Droststraat. Hiermee komt de locatie Westervoorde vrij voor nieuwe functies. In de H. Droststraat wordt op de hoek van de Koningin Julianalaan een zwaartepunt gelegd door nieuwe winkels en appartementen te realiseren. Door een zwaartepunt in deze hoek te creëren moet voldoende tegenwicht ontstaan voor het winkelcentrum aan het Aletta Jacobsplein en kan de H. Droststraat weer nieuw leven worden ingeblazen. Ook wordt hier een ruime parkeerplaats gerealiseerd zodat de winkels in de H. Droststraat goed bereikbaar zijn.

Door het park Olsterhof opnieuw in te richten wordt de visuele ruimtelijke relatie tussen het park en het winkelgebied verbeterd en krijgt de Olsterhof een functionele uitstraling.

Ten aanzien van de locatie voor de weekmarkt is op te merken dat de voorkeur uitgaat naar de mogelijkheid om deze markt te situeren op de (nieuwe) bestrating ter plaatse van het kruispunt J. Schamhartstraat en A. Geertsstraat.

De H. Droststraat, J. Schamhartstraat, A. Geertsstraat en het Aletta Jacobsplein worden ingericht als 30 km-gebied, waar langzaam verkeer voorrang krijgt op het gemotoriseerde verkeer.

Bij de uitwerking van het As-model geldt een drietal voorwaarden:

- 1. Als belangrijkste verbetering op structuurniveau dient een impuls te worden gecreëerd aan de kop van de H. Droststraat. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van het As-model tot het versterken van de historische lijn van het centrumgebied en tot het versterken van de relatie met de dijk.*
- 2. Het is noodzakelijk dat winkelcentrum Westervoorde wordt opgeheven. Indien de winkels op deze locatie blijven gehandhaafd zal het As-model en de tweepolige structuur nooit gerealiseerd kunnen worden.*
- 3. De barrièrewerking van de doorgaande weg in het centrum moet worden opgeheven om de as met twee polen optimaal te laten functioneren. Daarvoor is een verkeersluwe inrichting van de doorgaande weg noodzakelijk: dit deel van de J. Schamhartstraat en de A. Geertsstraat krijgt een inrichting tot verblijfsgebied, waarin de auto te gast is.*

De eerdergenoemde beleidsuitgangspunten zijn in het op 30 januari 2006 vastgestelde bestemmingsplan Olst Centrum verwerkt. Voornoemd bestemmingsplan is integraal opgenomen in deze planopzet.

2.4.2. Wonen

Medio 2005 is er een uitgebreid woningbehoeftenonderzoek gehouden in de gemeente Olst-Wijhe. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de Woningmarktanalyse Olst-Wijhe 2005-2015. Dit rapport geeft op beleidsneutrale wijze inzicht in de huidige kenmerken van de woningmarkt en in de knelpunten die zich nu en in de toekomst voor zullen doen en diende verder als basis voor de beleidsnota: Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015, vastgesteld door de raad op 10 juli 2006. In de beleidsnota is een visie neergelegd over het wonen in Olst-Wijhe omstreeks 2015, als basis voor keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden. Daarmee is de Woonvisie tevens een kader voor uitwerking van concrete projecten en/of het nemen van besluiten over de inzet van middelen.

Op basis van de woonvisie is in maart 2006 een nieuw bestuurlijk coalitieakkoord 2006 t/m 2010 afgesloten.

Hierin is met betrekking tot het onderwerp wonen het volgende vastgelegd:

- *De gemeente voert op het gebied van woningbouw een actief beleid, gericht op groei van het aantal inwoners en van de woningvoorraad. De gemeente vervult daarbij de regierol. Daarbij is samenwerking met derde partijen, waaronder andere gemeenten, essentieel.*
- *Voorwaarde is dat voldoende capaciteit gegenereerd wordt om de hieronder geformuleerde prestatieafspraken te halen. Het college presenteert een plan om dit uit te voeren. Via realiseringsovereenkomsten met derde partijen of via de grondexploitatie dienen de kosten hiervoor verhaald dan wel geregeld te worden.*
- *Doel daarbij is het behoud en versterken van de leefbaarheid van alle kernen, waarbij wonen en werken zich integraal ontwikkelen, samen met goede voorzieningen.*
- *Een groot deel van de toename van de werkzame beroepsbevolking kan binnen de eigen gemeentegrenzen werk vinden; Olst-Wijhe wil niet uitsluitend forensengemeente zijn.*
- *Er komen voldoende geschikte woningen voor specifieke doelgroepen als starters en ouderen. Er is ook aandacht voor doorstromers. Het aandeel te realiseren wooneenheden voor sociale huur en betaalbare koop is minimaal 40%.*

Conclusie voor het plangebied is dat net als in Wijhe in hoofdzaak zal worden ingestoken op woningbouw op de inbreidingslocaties, waarbij rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten van de Woonvisie en de gemaakt afspraken op basis van het nieuwe bestuurlijke coalitieakkoord.

2.4.3. Werken en voorzieningen

In Olst zijn op dit moment de meeste bedrijven gevestigd op de drie bedrijventerreinen, te weten het terrein van Solvay dat ten westen van de Rijksweg is gesitueerd en bedrijventerrein Industrieweg globaal ten oosten van de spoorlijn Deventer - Zwolle en De Meente aan de noordzijde van het dorp. Het bedrijventerrein van Solvay wordt niet betrokken bij deze planvorming.

In de kern is derhalve sprake van de bedrijventerreinen Industrieweg en De Meente en enkele bedrijvigheid verspreid over de kern. De bedrijven in de kern zijn veelal kleinschaliger dan de bedrijven op de beide industrieterreinen, met uitzondering van metaalbedrijf Veerman. Met dit bedrijf zijn onderhandelingen gaande met het doel de activiteiten te verplaatsen naar het bedrijventerrein De Meente.

Verder bestaan in Olst diverse mogelijkheden voor de combinatie voor wonen en werken. Voor wat betreft het “werken aan huis” wordt opgemerkt dat de in 2002 vastgestelde Beleidsnotitie “Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis” haar vertaling in dit bestemmingsplan vindt.

In Olst is een breed scala aan detailhandel en voorzieningen aanwezig die thans evenwichtig zijn verspreid over het centrum. De detailhandel is in een breed segment vertegenwoordigd en ligt in hoofdzaak verspreid over drie locaties te weten:

- Westervoorde;
- Droststraat / A. Geertsstraat;
- Jacobsplein.

Op dit moment wordt gewerkt aan versterking en ontwikkeling van het winkelgebied. Zo zijn de voorbereidingen om Westervoorde te ontmantelen en te transformeren naar een woonfunctie in een vergevorderd stadium. Het ter plaatse aanwezige tankstation zal eveneens verdwijnen, waardoor een beter woonmilieu zal ontstaan.

2.4.4. Openbare ruimte

De openbare ruimte, bestaande uit verblijfsgebieden, woonstraten, groenvoorzieningen, plantsoenen, parkeervoorzieningen, dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en/of versterkt. Op deze manier blijft de aantrekkelijkheid van Olst voor zowel bewoners als bezoekers en het verblijfsklimaat bestaan. Het bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheden.

2.4.5. Groenstructuur

In het centrum van Olst zijn drie gebieden met openbaar groen aanwezig, die bepalend zijn voor de groene karakter van het centrum. Het gaat hierbij om het voormalig landgoed Westervoorde, het gebied rond Huis ter Spille en de Olsterhof. Met name de Olsterhof heeft voor Olst meer betekenis gekregen. Het park ondergaat een kwaliteitsimpuls, zodat het meer deel uitmaakt van haar omgeving en bovendien meer toegankelijk wordt gemaakt voor publiek. Het behoud van dat groen is daarom in dit kader het eerste uitgangspunt voor het onderhavige plan. In alle beleidsstukken (centrumvisie, en het bestemmingsplan Olst-Centrum) komt dit ook terug. Naast het behoud van het bestaande groen, wordt ook gekeken naar de versterking van de ruimtelijke structuur. Hierbij moet met name gedacht worden aan inbreidingslocaties. Het bestemmingsplan biedt hier in ieder geval ruimte voor.

3.1. Algemeen

Op grond van artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de opstelling van dit plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd.

Een en ander betekent, dat een uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk is. Het onderzoek spitst zich dan ook toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de huidige situatie in het gebied, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren, de relevante beleidskaders en de gewenste ontwikkelingen in het gebied.

Voor de nieuwe ontwikkelingen is wel degelijk onderzoek naar de relevante aspecten noodzakelijk en de resultaten daarvan worden inzichtelijk gemaakt.

3.1.1. Ruimtelijke analyse

Op de oude kaarten komt Olst voor als een pleisterplaats voor reizigers tussen Zwolle en Deventer. De IJsseldijk vormde de belangrijkste verbinding tussen deze plaatsen. Uit de historische structuur van het dorp is af te leiden dat de oudste bebouwing van Olst vooral is gesitueerd langs de dijk en rond de N.H.-kerk. Het fundament van de N.H.-kerk dateert uit circa 1200. De toren en de kerk zijn nu een monument. De eerste bebouwing langs de dijk heeft weinig zichtbare sporen achter gelaten, met uitzondering van de Bökkers-Mölle (de molen) en enkele panden langs de Veerweg en de Benedendijk. Met name door de verbreding van de Rijksstraatweg is de oude dijkbebouwing aangetast of verloren gegaan.

De verbinding tussen de beide concentraties van historische bebouwing, langs de dijk en bij de N.H.-kerk valt samen met de huidige A. Geertsstraat en de H. Droststraat, waarlangs in een latere periode ook bebouwing werd gerealiseerd. Dit lint van bebouwing is thans nog te herkennen als de historische structuur van Olst. Vanuit deze structuur heeft het dorp zich in noordelijke en zuidelijke richting uitgebreid.

Op de topografische kaart (zie afbeelding 2) uit het begin van de 20^e eeuw is deze ontwikkeling duidelijk te zien. Daarop zijn naast de voornoemde wegen, gezien van noord naar zuid, de K. van Limburgstirumstraat, de drs. K. Terpstrastraat, de Ter Stegestraat, de wethouder G.J. Kuiperstraat, de J. Schamhartstraat en een gedeelte van de Wethouder A.G. Dekkerlaan zichtbaar met de daarlangs gesitueerde bebouwing. De oorspronkelijke dijkop/afrit ter hoogte van de H. Droststraat is ook nog duidelijk te zien.

De oude kom is te herkennen aan de begrenzing met oude bezittingen als Huize Ter Spille, Olsterhof en Huize Westenvoorde. De overblijfselen van deze bezittingen liggen in de kom en bestaan niet alleen uit oude gebouwen, maar ook uit vroegere tuinen, die nu openbaar zijn en in gebruik zijn als park.



afbeelding 2

TOPOGRAFISCHE KAART 1911

schaal 1 : 25.000



Door een tweetal ingrepen is de oude oriëntatie van Olst op de H. Droststraat en de A. Geertsstraat verstoord. De oorspronkelijke ontsluiting van het dorp, de op-/afrit ter hoogte van de H. Droststraat, is vervallen en vervangen door de nieuwe hoofdontsluiting via de Wethouder A.G. Dekkerlaan. Verder is het winkelcentrum Westervoorde gebouwd op enige afstand van de geleidelijk tot stand gekomen winkelconcentratie aan de H. Droststraat en de A. Geertsstraat, zonder dat er aandacht is besteed aan de onderlinge relatie tussen de winkelgebieden. Hierdoor zijn de zwaartepunten verlegd. De nieuwe winkelconcentratie, het Aletta Jacobsplein, dat overigens eind jaren tachtig van de vorige eeuw is versterkt en uitgebreid, heeft hieraan eveneens een bijdrage geleverd, want hierdoor is er een driepolenstructuur ontstaan.

Door de ligging aan de IJssel en de spoorlijn heeft het dorp zich vooral ontwikkeld in zuidelijke richting en is er een langgerekte structuur ontstaan. De eerste planmatige ontwikkeling heeft ten noorden van het centrum plaats gevonden. Woningbouw ten zuiden van de Wethouder A.G. Dekkerlaan is gestart in de jaren zeventig. In zuidelijke richting is sprake van woningbouw van recentere datum.

3.1.2. Infrastructuur

Olst ligt direct aan de N337 (Rijksstraatweg) die een belangrijke regionale ontsluitingsfunctie heeft. Verder zijn de Kornet van Limburg Stirumstraat, de wethouder A.G. Dekkerlaan, Jan Hooglandstraat en de Jan Schamhartstraat de belangrijke ontsluitingswegen voor de kern zelf. Via deze wegen wordt het hart van het dorp ontsloten. Het bedrijventerrein Solvay worden vrijwel direct ontsloten via de Rijksstraatweg. Bedrijventerrein de wordt via de weg De Meente eveneens ontsloten via de Rijksstraatweg. Bedrijventerrein Industrieweg wordt via de Jan Hooglandstraat ontsloten.

De woonuitbreidingen globaal ten zuiden van de Wethouder A.G. Dekkerlaan worden door middel van de Jan Schamhartstraat ontsloten. De meest noordelijke woonwijk wordt ontsloten via de Kornet van Limburg Stirumstraat.

Het aan de oostzijde gelegen sportcomplex vindt via de Kleistraat aansluiting op de Jan Hooglandstraat.

Op de hiervoor genoemde ontsluitingswegen staat de verkeersfunctie voorop. Op de meeste van deze wegen ligt de maximumsnelheid daarom ook op 50 km/uur. De overige wegen en straten in Olst zijn ingericht als 30-km gebied en manifesteren zich hierdoor als verblijfsgebieden.

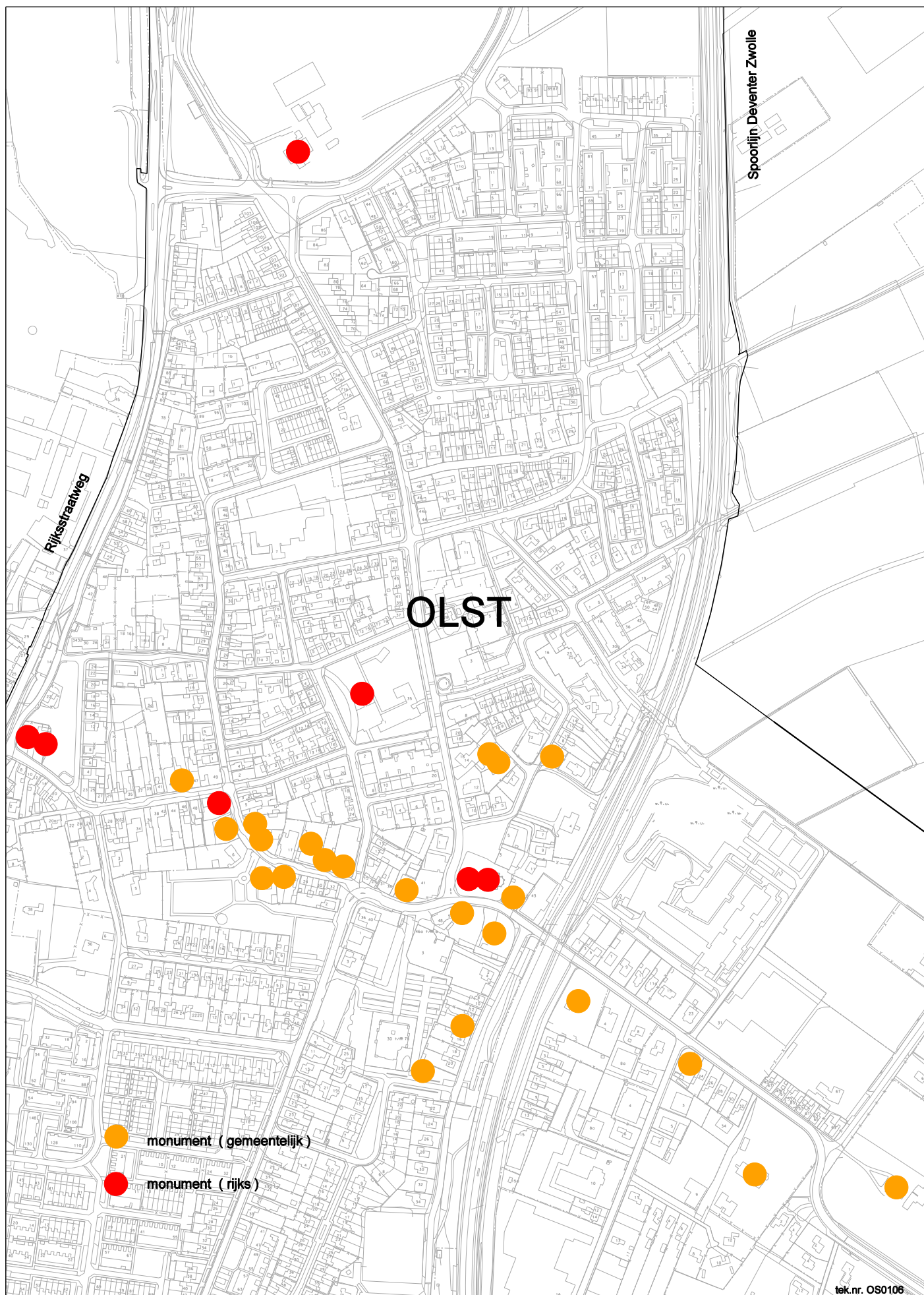
3.2. Cultuurhistorie

3.2.1. Algemeen

Het dorp Olst is een van de oudere plaatsen in de gemeente Olst-Wijhe. De huidige naam van het dorp is afgeleid van "Holsto", die in het jaar 947 werd geïntroduceerd.

3.2.2. Monumenten

In het plangebied is een paar rijksmonumenten aanwezig afbeelding 3. De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Ook kent Olst een groot aantal gemeentelijke monumenten. Deze worden beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening.



De kwaliteit van een gebied wordt naast deze monumenten mede bepaald door de samenhang van enkele waardevolle aspecten. Deze elementen op zich hoeven dan nog niet van grote betekenis zijn, maar in samenhang juist wel. Daarmee wordt onder meer gedoeld op aspecten als de straatinrichting, de breedte van de openbare ruimte, de hoogte van de bebouwing, open en gesloten gebieden, pleinen, zichtlijnen, percelering en individualiteit. Deze waardevolle aspecten worden voornamelijk aangetroffen in de H. Droststraat en de A. Geertsstraat.

3.2.3. Archeologie

Door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn de archeologische monumenten aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en is per gebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) de archeologische verwachtingswaarde aangegeven.

Ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarde kan worden gesteld dat het overgrote deel van het gebied een lage verwachtingswaarde kent. Een ondergeschikt deel, globaal omgeving Kleistraat/Industrieweg en het gebied van bedrijventerrein De Meente kent een middelhoge verwachtingswaarde. Het voorliggende plan is overwegend conserverend van aard, alleen op een locatie aan de Stationsweg en ter plaatse van metaalbedrijf Veerman is nieuwbouw mogelijk. Het gaat hierbij om locaties voor woningbouw. In algemene zin kan worden vastgesteld dat binnen deze gebieden al sprake is van geroerde grond binnen stedelijk gebied. Een archeologisch onderzoek is op grond van het voorgaande niet noodzakelijk. Overigens geldt in Overijssel het beleid dat voor locaties kleiner dan 2.500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, ongeacht de trefkans. Wel verdient het aanbeveling bij nieuwbouwplannen aan een archeoloog de kans te worden gegeven om archeologische waarnemingen te verrichten.

3.3. Ecologie/natuurbescherming

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en er dus geen sprake is van ontwikkelingen die gevolgen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Ook de nabijheid van de speciale beschermingszone van de IJssel in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is met betrekking tot het bestemmingsplan een gegeven, waaruit voor het plan geen directe consequenties vloeien.

In het plan is sprake van twee ontwikkelingsgebieden. Het gaat hierbij in één situatie om een braakliggend terrein, bij de andere om de verplaatsing van een metaalbedrijf. Bij de ontwikkeling van de locaties zullen op dat moment relevante onderzoeksaspecten nader worden gezien en indien noodzakelijk worden onderzocht.

3.4. Waterparagraaf

In de waterparagraaf, welke onderdeel moet zijn van het plan, wordt aangegeven óf en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf het wateradvies van de waterbeheerder. Indien wordt afgeweken van het wateradvies moet hiervoor een motivatie worden afgegeven.

Uitgangspunt is dat de actualisatie conserverend van aard is en niet gericht is op (grote) ontwikkelingen binnen de kern. Daarentegen is van belang om het doel van het hedendaagse waterbeheer te benoemen, mede ook om op voorhand een kader te scheppen voor (her)ontwikkelingen die mogelijk op termijn gaan spelen in de meer conserverende plannen. Het navolgen kan als advies in dit kader worden beschouwd.

Als uitgangspunten gelden de volgende principes:

De kwantiteitstrits "vasthouden - bergen - afvoeren"

Bij de ruimtelijke inrichting wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Vertrekpunt is dat de huidige situatie niet nadelig wordt beïnvloed.

De kwaliteitstrits "schoon houden - scheiden - schoon maken"

Om eventuele verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater te voorkomen worden duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen en een milieuvriendelijk beheer en onderhoud toegepast.

Concreet betekent dit:

- *geen afvoer van hemelwater naar het riool, maar infiltratiemogelijkheden worden maximaal benut en verhard oppervlak zoveel mogelijk afgekoppeld;*
- *in principe geen directe afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater;*
- *hemelwater zoveel als mogelijk binnen het plangebied vasthouden en/of bergen en dit tevens planologisch regelen;*
- *ophogen van het terrein indien onvoldoende ontwateringsdiepte aanwezig is;*
- *voorkomen van grondwateroverlast binnen en buiten het plangebied;*
- *geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen.*

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan. De bestaande functies en het grondgebruik blijven grotendeels gehandhaafd en van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt de bestemmingsplanvoorschriften te actualiseren en te standaardiseren.

De grondslag in/nabij het plangebied is overwegend kleiachtig en de grondwaterstand is vrij hoog met grote invloeden van de rivier de IJssel. Hierdoor is infiltratie van hemelwater geen optie en zal voor de afvoer van het hemelwater worden aangesloten op de riolering.

Bij herstructurering en nieuwbouw dient het afstromende hemelwater zo veel mogelijk en daar waar het kan, via een bodempassage op het oppervlaktewater te worden geloosd. Het Waterschap adviseert een drooglegging van 0,8 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (ghg).

3.5. Milieuhygiënische aspecten

3.5.1. Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

Gelet op het feit dat het voorliggende plan feitelijk niet of in zeer beperkte mate voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar voornamelijk is gericht op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek vrij beperkt gebleven.

3.5.2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. In de wet worden zones rond industrieterreinen, zones langs wegen en zones langs spoorwegen onderscheiden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die tot dergelijke zones behoren wordt in beginsel een akoestisch onderzoek ingesteld naar geluidbelastingen van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie op de gevels van woningen.

Door Olst loopt de spoorlijn Deventer - Zwolle en aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N 337. De meeste wegen binnen de kom zijn aangewezen en/of ingericht als 30 km/uur-gebied, met uitzondering van de ontsluitingswegen, onder andere de Kornet van Limburg Stirumstraat, Jan Hooglandstraat, Wethouder A.G. Dekkerlaan en de Jan Schamhartstraat. Onderzoek naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai kan achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Bovendien kan het onderzoek binnen het gebied waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt zonder meer achterwege blijven. Onderzoek naar geluid vanwege het spoor of wegverkeer is in het kader van dit bestemmingsplan dus in beginsel niet noodzakelijk.

Voor geluid vanwege industrie kunnen de bedrijventerreinen Industrieweg, De Meente en Solvay van belang zijn. Aangezien het hier niet gaat om gezoneerde bedrijventerreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder kan dit aspect verder buiten beschouwing worden gelaten.

3.5.3. Milieu en de relatie bedrijfsactiviteiten/gevoelige bestemmingen

In dit kader is het bedrijventerrein De Meente dat ten noorden van het woongebied ligt en het bedrijventerrein Industrieweg dat aan de zuidoostzijde van de kern ligt van belang. Met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen 'belastende' bedrijfsbestemmingen en daarvoor gevoelige functies. Daarbij wordt doorgaans gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering (2007)" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In die brochure wordt op systematische wijze informatie gegeven over de milieukenmerken van veel voorkomende bedrijfstypen en biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Bij bedrijventerrein De Meente kan worden opgemerkt dat hier sprake is van een bufferzone tussen industrie en woningen. De zone is ongeveer 150 meter breed.

Elk bedrijfstype is in de bedrijvenlijst ingedeeld in een milieucategorie op basis van de grootste afstand die voor enige milieubelastingscomponent (geur, stof, geluid, gevaar) is vermeld.

De bedrijvenlijst is opgesteld vanuit de bron en is gericht op rustige woonwijken.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de in de bedrijvenlijst

genoemde afstanden. De bedrijven die op dit bedrijventerrein De Meente zijn toegestaan behoren tot categorie 3.2. De bijbehorende in acht te nemen afstand is 100 meter. In de gegeven situatie is de afstand tussen de bedrijven en de woningen groter, waardoor er in beginsel geen sprake is van een belemmering.

In het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig, van verschillende aard en omvang. Daarbij geldt dat de geldende milieuvergunningen, voor zover van toepassing, afdoende moeten worden geacht. Nader planologisch ingrijpen is daarom niet aan de orde.

Wel wordt met de planologische regeling in dit plan aangesloten bij het uitgangspunt dat er geen hinder van bedrijven naar de woonomgeving mag ontstaan. Door voor de bedrijfspercelen in het plangebied slechts lichte bedrijvigheid (categorie 1, 2 en 3) toe te staan, wordt hinder voorkomen. Verder kan worden opgemerkt dat de vergunningen in het kader van de milieuwetgeving een aangenaam woonmilieu moeten garanderen. Met het bedrijf Veerman zijn besprekingen gaande om dit bedrijf te verplaatsen naar De Meente. Te plaatse van de huidige bedrijfslocatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt woningbouw te realiseren.

Bij de gedachte ontwikkelingsmogelijkheden aan de Stationsweg en de Koningstraat (locatie Veerman) voor woningbouw wordt verondersteld dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden op basis van de Wgh, dan wel dat hiervoor een hogere grenswaarde kan worden verkregen. Te zijner tijd zal een nader akoestisch onderzoek hierin inzicht moeten geven.

3.5.4. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Wanneer een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie is in beginsel geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wanneer een conserverend bestemmingsplan toch enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zoals in het voorliggende plan, is minimaal een historisch onderzoek noodzakelijk. Een daadwerkelijk onderzoek kan beperkt blijven tot delen die uit dat historisch onderzoek als verdacht naar voren zijn gekomen. Vastgesteld moet worden dat bij het ontwikkelingsgebied het bodemonderzoek is gekoppeld aan de procedure bouwvergunning.

3.6. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld indien:

-
- a. *aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde¹, of*
 - b. *aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of*
 - c. *aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of*
 - d. *het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.*

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- *woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;*
- *infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);*
- *kantoorlocaties: 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.*

Het criterium “niet in betekenende mate” kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma’s zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de hierbovenstaande aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” verslechtert zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt.

Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen en valt dus ook niet onder de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. Daarom is alsnog een berekening gemaakt om de invloed op de luchtkwaliteit na te gaan.

Luchtkwaliteitsberekening

De concentraties van NO₂ en PM₁₀ voor het huidige jaar 2008 en de toekomstige situatie (2011 en 2018) zijn berekend voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Meente Noord. Om voor deze uitbreiding na te gaan of er overschrijding van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer plaatsvindt, kon geen gebruik worden gemaakt van bekende gegevens.

Daarom is uitgegaan van een worstcase-scenario. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR II-model versie 7.0.

¹ Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

De ingevoerde verkeersintensiteiten zijn gebaseerd soortgelijke situaties elders.
 Voor de overige invoer voor de CAR II-berekeningen wordt verwezen naar bijlage 1.
 In onderstaande tabel zijn de resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen weergegeven.

	Verkeers- intensiteit	Jaargemiddelde Concentratie NO ₂ in µg/m ³	Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀ in µg/m ³	Aantal overschrij- dingen van 24- uursgemiddelde norm PM ₁₀ van 50 µg/m ³
Grenswaarde		40	40	35
Meentheweg				
2008	600	18,0	24,8	9
2011 (inclusief uitvoering plan)	700	16,1	23,8	7
2018 (inclusief uitvoering plan)	700	12,6	22,5	5

Waarden voor PM₁₀ zijn zonder aftrek voor zeezout.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat zowel de huidige situatie als de toekomstige na realisatie van de plannen niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

3.7. Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid² zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen;
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

3.7.1. Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt.

² Indeling Leidraad maatramp

Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Voor het plangebied zijn de volgende inrichtingen relevant:

1. *tank- en wasstation De Meente, De Meente 25;*
2. *vleesverwerkend bedrijf Industrieweg 16 (Hogeslag);*
3. *vleesverwerkend bedrijf Industrieweg 23 (Grolleman);*
4. *accuverkoop Hefra Olst BV, De Meente 15.*

Ad 1. (tankstation De Meente)

Plaatsgebonden risico

In verband met het plaatsgebonden risico en gelet op de doorzet lpg moeten de volgende afstanden tot de (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen:

- *15 meter vanaf de afleverzuil;*
- *25 meter vanaf het ondergrondse reservoir;*
- *45 meter vanaf het vulpunt.*

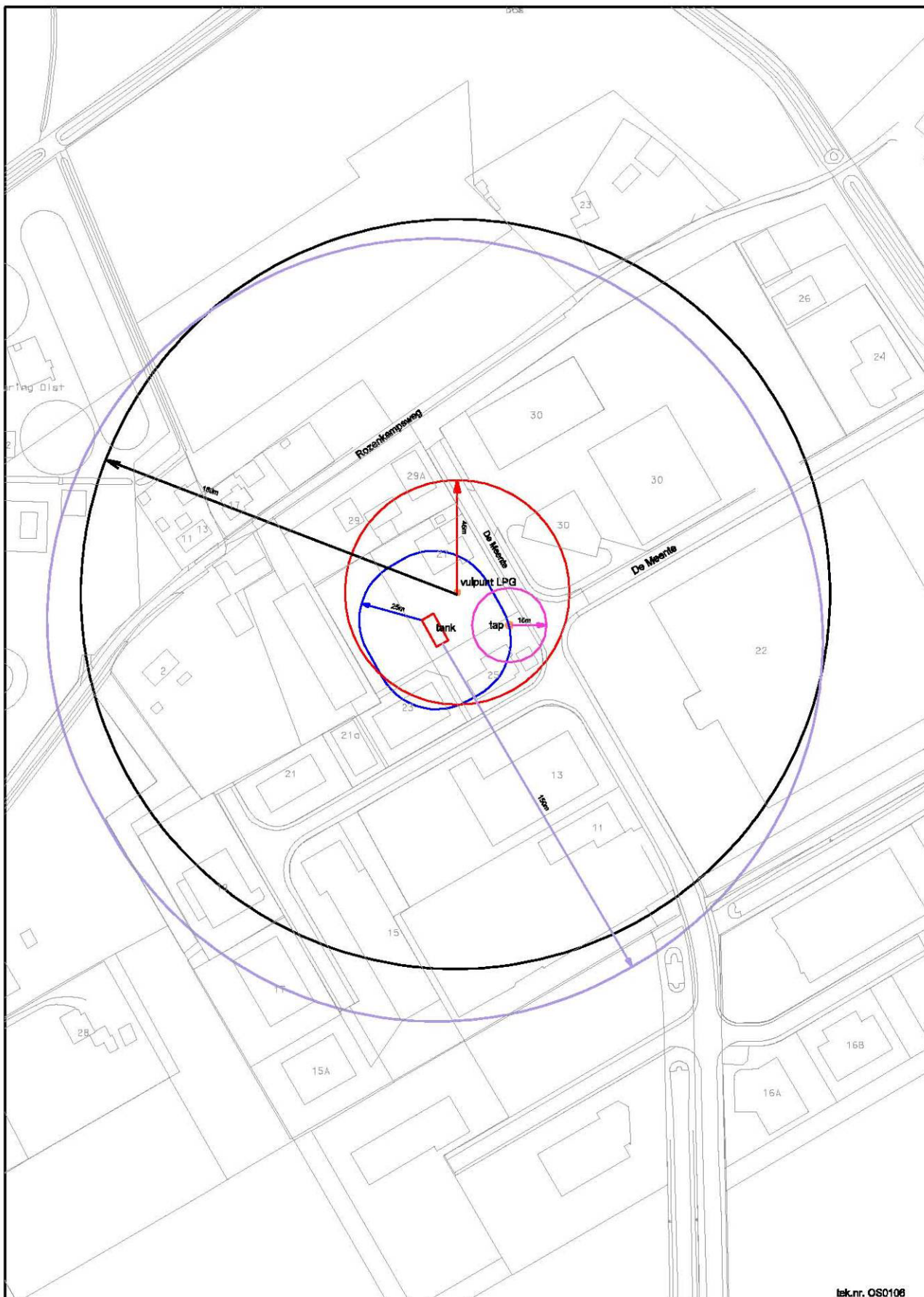
In het onderhavige geval is één beperkt kwetsbaar object volledig binnen de 45m-contour van het vulpunt gelegen en zijn er drie beperkt kwetsbare objecten die voor een deel binnen die contour zijn gelegen (zie afbeelding 4). Daarnaast is er nog een beperkt kwetsbaar object dat tot de inrichting behoort (dus een relatie heeft met het tankstation), dat ook binnen die contour is gelegen. Zo'n object wordt echter niet als zodanig aangemerkt.

Beperkt kwetsbare objecten binnen zo'n contour worden getolereerd en hoeven niet te worden gesaneerd.

Groepsrisico

Conform artikel 13 lid 1 Bevi wordt hierna ingegaan op de volgende aspecten:

- a. de aanwezige en op grond van het bestemmingsplan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting;
- b. het groepsrisico per inrichting op moment vaststelling bestemmingsplan en de bijdrage van de toegelaten (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- c. indien mogelijk: de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft;
- d. indien mogelijk: de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die aan de milieuvergunning worden verbonden;
- f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;



tek.nr. OS0108

afbeelding 4

LPG verkooppunt

schaal 1 : 2.000



-
- g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
 - h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de risicovolle inrichting;
 - i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen.

ad a en b.

Om het groepsrisico te berekenen in een standardsituatie (het lpg-vulpunt ligt op minder dan 50 meter van de ondergrondse dan wel ingeterpte lpg-voorraadtank) kan gebruik gemaakt worden van de lpg-groepsrisico-berekeningsmodule van www.groepsrisico.nl. Deze rekentool controleert of de feitelijke lokale situatie overeenkomt met de standaard-situatie.

In de berekening voor het tankstation is niet alleen het aantal woningen ingevoerd, dat (geheel of gedeeltelijk) binnen een bepaalde afstand ten opzichte van het vulpunt is gelegen, maar ook de oppervlakte van de verschillende bedrijven. Het resultaat van de berekening van de situatie rond het vulpunt is dat in de nachtsituatie (wanneer gemiddeld het hoogste aantal personen binnen een woning aanwezig is) het aantal personen in het invloedsgebied 21,6 bedraagt en in de dagsituatie 64,0. Daarmee wordt ruimschoots binnen de oriënteringswaarde gebleven. Zie voor de volledige berekening bijlage 1.

ad c.

In het Besluit LPG-tankstations milieubeheer zijn voorschriften opgenomen voor de exploitatie van het tankstation. De exploitant heeft hieraan te voldoen. Verder is van belang dat de lpg-branche tegenwoordig een verbeterde vulslag gebruikt. Hierdoor daalt de kans op een lek of breuk. Verder heeft de lpg-branche afgesproken om een hittewerende coating aan te brengen op lpg-tankauto's. Deze coating geeft de brandweer bij een ongeluk meer tijd en meer mogelijkheden om een explosie (een zogenoemde warme "Bleve": Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) te voorkomen.

ad d.

In het invloedsgebied zijn bestemmingsplannen vigerend. Dit zijn gedetailleerde bestemmingsplannen, die bij recht nauwelijks tot geen ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De personendichtheden zijn daarmee indirect verankerd in het bestemmingsplan.

ad e.

In de milieuvergunning wordt de lpg-doorzet begrensd tot 1.000 m³ per jaar.

ad f.

Het is een consoliderend bestemmingsplan, dat geen nieuwe ontwikkelingen toelaat.

ad g en h.

Hierover moet eerste het advies van de brandweer worden afgewacht.

ad i.

Een belangrijk aspect betreft de zelfredzaamheid van de bevolking. De tijd tussen het begin van een brand en een explosie (Bleve) varieert tussen de 10 en 30 minuten. Zelfredzaamheid bij een lpg-tankstation betekent binnen 150 meter vluchten en buiten 150 meter vluchten en schuilen. De beschikbare tijd is dus kort en afhankelijk van het tijdstip waarop personen in de directe omgeving van het tankstation gewaarschuwd worden.

Ad 2. (Hogeslag)

Uit een controlebezoek uitgevoerd door een medewerker van de gemeente Olst-Wijhe is gebleken dat de gehele installatie inpandig is (type I, 2 inch leidingen (5.08 cm), inwendige diameter >DN 50) gelegen en dat er maximaal 6500 kg ammoniak aanwezig is. De maximale werktemperatuur is -10 °C (TNO rapport).

Aan de hand van tabel 6 van bijlage 2 van het REVI II is het plaatsgebonden risico bepaald. Daarnaast is de grootte van het invloedsgebied bepaald door gebruik te maken van tabel 3 van bijlage 2 van het REVI II of gevarenkaart nr 8.

	PR 10 ⁻⁶ Contour (m)	Invloedsgebied (m)
Hogeslag	50	Geen

Plaatsgebonden risico

De gehele installatie is inpandig gelegen en kan derhalve worden gekwalificeerd als type I installatie. Conform tabel 6 (REVI II) kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico contour rondom de machinekamer 50 m. bedraagt

Figuur 1 van de QRA van TNO geeft voor de PR 10⁻⁶ een contour aan van circa 34 meter. Dit is echter uit een rapport van maart 2000, inmiddels zijn door wijzigingen in de beoordeling van de risico's (risicoberekeningen BEVI) de PR 10⁻⁶ contouren gewijzigd.

Er liggen geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten binnen de 50 meter vanaf de machinekamer of leiding naar verdamper.

Groepsrisico

Gezien de grootte van de installaties en de opstellingsuitvoering is er conform tabel 3 voor het groepsrisico geen invloedsgebied is aan te geven.

Ten gevolge van de in de inrichting aanwezige CPR 15-2 opslagruimte bij Hogeslag Olst B.V. is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het plaatsgebonden risico voor omliggende kwetsbare objecten (PR 10⁻⁶ per jaar). De afstand, gebaseerd op de PR 10⁻⁶ per jaar voor deze CPR 15-2 opslagruimte met een nader bepaald vloeroppervlakte en voorzien van een Hi-ex installatie, is dusdanig dat de PR 10⁻⁶ dus ruim binnen de grens van de inrichting blijft en heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende plan.

Voor de verantwoording ten aanzien van het groepsrisico is op basis van de grootte van de CPR 15-2 en het brandbestrijdingssysteem het invloedsgebied bepaald. Binnen het invloedsgebied ligt gedeeltelijk een woning. Er wordt ruimschoots voldaan aan het aantal personen dat binnen deze contour maximaal aanwezig mag zijn, te weten 300. Tevens wordt opgemerkt dat het bedrijf een eigen brandweer heeft.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat in maart 2000 voor de ammoniakkoelinstallatie bij het bedrijf Hogeslag Olst B.V. (toen nog Dumeco B.V.) een risicoanalyse is uitgevoerd. Uit informatie bij dit bedrijf blijkt dat de ammoniakkoelinstallatie (zoals ammoniakhoeveelheid en temperatuur) niet is gewijzigd. In mei 2003 is opnieuw een risicoanalyse uitgevoerd en zijn er groepsrisicoberekeningen gemaakt door TNO. Hieruit is geconcludeerd dat het groepsrisico van de ammoniakkoelinstallatie bij Hogeslag Olst B.V. lager is dan de oriënterende waarde. Voor de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage bij deze toelichting.

Ad 3. (Grolleman)

Op het industrieterrein Industrieweg zijn bij twee bedrijven in totaal zes ammoniak koelinstallaties gelegen. Vijf bij Grolleman, waarvan drie installaties met elkaar verbonden zijn via leidingwerk (en één bij Hogeslag).

De ammoniak koelinstallaties kunnen volgens BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) worden geclassificeerd als categoriale inrichtingen. De minister heeft per ministerieel regeling REVI II (Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) de afstanden vastgesteld die van toepassing zijn op deze ammoniak koelinstallaties. Deze stemmen overeen met gevarenkaart nr 8 van de Leidraad risicoinventarisatie 3.1.

Beschrijving van de installaties:

De onderstaande tabel geeft een beschrijving van de vier koelinstallaties

Koelinstallatie	Inhoud (kg)	Tank In-/uitpandig	Verdampers In-/uitpandig	Type	Werk-temperatuur	Diameter Leidingen DN
Grolleman MK1	1.650	Uitpandig	Inpandig	III	-38	40
Grolleman MK1a	1.500	Uitpandig	Inpandig	III	-13	40
Grolleman MK2	1.650	Uitpandig	Inpandig	III	-38	40
Grolleman MK3	1.600	Inpandig	Inpandig	I	-38	40
Grolleman MK4	1.830	Inpandig	Inpandig	I	-38	40
Hogeslag	6.500	Inpandig	Inpandig	I	-10	2 inch, DN>50

Noot:

- * De MK1, MK1a en MK2 installaties van Grolleman zijn via leidingwerk met elkaar verbonden en maken deel uit van één installatie. De installaties zijn echter wel afzonderlijk ingeblokt. De installaties worden derhalve gezien als 3 separate installaties.
- * De installaties van Grolleman zijn voorzien van inblokbeveiliging. De detectie met betrekking tot deze inblokbeveiliging is echter binnen gelegen. Bij een breuk van een buitenleiding zal het inbloksysteem niet per direct reageren omdat de ontsnapping van ammoniak buiten plaatsvindt.

Van de vijf afzonderlijke installaties is PR contour (Plaatsgebonden Risico) bepaald aan de hand van tabel 6 van bijlage 1 van het REVI.

Daarnaast is voor de vijf afzonderlijke installaties de grootte van het invloedsgebied bepaald door gebruik te maken van tabel 6,7 van bijlage 2 van het REVI II (januari 2008) of gevarenkaart 8.

	PR 10 ⁻⁶ Contour (m)	Invloedsgebied (m)
Grolleman MK1	65	Geen
Grolleman MK1a	75	Geen
Grolleman MK2	65	Geen
Grolleman MK3	Geen	Geen
Grolleman MK4	Geen	Geen

Plaatsgebonden risico

Bij de beoordeling van de MK1, MK1a en MK2 installatie is er vanuit gegaan dat het drie afzonderlijk installaties betreft omdat deze afzonderlijk zijn ingeblokt. Er zijn bij Grolleman meerdere koelinstallaties aanwezig derhalve is tabel 7 van toepassing en dient er rekening te worden gehouden met een inhoud die behoort tot de eerstvolgende hogere inhoudcategorie.

Omdat de ammoniaktanks buiten zijn gelegen zijn deze gekwalificeerd als type III. Binnen de 10⁻⁶ contouren zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Wel een beperkt kwetsbaar object (Hogeslag, heeft zelf ook een NH3 opslag, al een jarenlange bestaande situatie). Voor wat betreft het plaatsgebonden risico is er geen saneringssituatie. In het bestemmingsplan dient echter wel rekening te worden gehouden met de 10⁻⁶ contour van deze installaties en dient als zodanig te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de in pandige MK3 en MK4 installaties is het plaatsgebonden risico kleiner dan 10⁻⁶ derhalve kan er geen 10⁻⁶ contour aan worden geven.

Groepsrisico:

Bij geen van de installaties is er zodanig risico dat er een invloedsgebied is aan te geven.

Ad 4. (Hefra)

Hefra Olst bv is een provinciale inrichting en houdt zich bezig met accuverkoop en heeft een opslagplaats voor oude en nieuwe accu's.

Bij de inrichting vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats, 22 ton zwavelzuur in emballage in een opslagplaats en 6 ton in een zuurtank. Omdat de provincie Hefra heeft ingevoerd in het RRGs moet het hier om een PGS 15 opslag van meer dan 10 ton gaan en niet om meerdere PGS 15 opslagen kleiner dan 10 ton.

Uit onderzoek uitgevoerd door de provincie is gebleken dat er rondom de opslagplaats een PR 10⁻⁶ contour van 60 m bevindt. Of hierbij rekening is gehouden met de afstanden uit de laatste Leidraad risicoinventarisatie 3.1 is onbekend. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

	PR 10 ⁻⁶ Contour (m)	Invloedsgebied (m)
Hefra Olst bv	60	Geen

Plaatsgebonden risico

Volgens de kaart van het RRGs liggen er geen kwetsbare objecten binnen de 60 meter. Wel liggen er beperkt kwetsbare objecten binnen (op) de 60 meter (3 tot 6 stuks, dit is afhankelijk van de ligging van de opslagplaats). Zie kaart.

Groepsrisico

Er is geen overschrijding van het groepsrisico.

3.7.2. Buisleidingen

In het noorden van het plangebied (omgeving De Meente) is een 4 inch aardgastransportleiding (met een gasdruk van 40 bar) aanwezig. Voor deze leiding geldt een toetsingsafstand van 20 meter en een minimale bebouwingsafstand van 4 meter. Voorts is in het plangebied sprake van een tweede leiding, met een diameter van 8 inch en een druk van 40 BAR. Voor deze leiding gelden dezelfde afstanden.

Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de Circulaire "Zonering langs hoge-druk aardgastransportleidingen" (1984). Deze circulaire geeft voor een leiding met genoemde druk en diameter een toetsingsafstand van 4 meter aan.

Dit is de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan. Binnen de toetsingsafstanden vinden in beginsel geen ontwikkelingen plaats.

Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe regeling, ter vervanging van genoemde circulaire. Deze regeling, die in 2009 wordt verwacht, zal voorzien in een harde grens voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht met oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Op dit moment is er geen reden om aan te nemen dat de onderhavige situatie onder de nieuwe regeling een knelpunt zal opleveren. Op korte afstand van de aardgastransportleiding is niet veel bebouwing aanwezig en wordt ook geen nieuwe bebouwing toegelaten.

Verder is in aanmerking genomen dat volgens een brief van de minister van VROM van 10 oktober 2007 uit onderzoek is gebleken dat de berekende plaatsgebonden risico-afstanden gemiddeld kleiner zijn dan de bebouwingsafstanden die op grond van de circulaire van 1984 worden aangehouden.

3.7.3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2005) wordt een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd, dat naar verwachting in 2009 wordt voorzien van een wettelijke basis.

Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Op basis van deze beleidsstukken gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van woningen (kwetsbare objecten) een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute.

Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers.
- enz.

Weg

Uit het Anker-rapport "Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen" (2006) blijkt dat de N337 geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour heeft en dat een dergelijke contour voor deze weg ook niet wordt verwacht. De N337 is sinds 2006 geschrapt als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Olst vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Water

De dichtstbijzijnde vaarweg is de IJssel, die is gelegen op nog geen 100 m van het plangebied. Uit voornoemd Anker-rapport blijkt dat de IJssel geen plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} en dat Olst geen (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Spoor

De dichtstbijgelegen spoorlijn is het baanvak Deventer - Zwolle. Uit het Anker-rapport blijkt dat dit baanvak geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour heeft en dat ook in de toekomst geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico wordt verwacht. Daarmee vormt het baanvak geen aanleiding voor een nadere beschouwing. Voor het groepsrisico wordt Olst niet vermeld als knelpunt.

4.

Gewenste ontwikkeling

4.1. Algemeen

Hiervoor is het algemene provinciale en gemeentelijke beleidskader aangegeven. Voor Olst dient hier een specifieke vertaling te worden gegeven naar het bestemmingsplan, dat een goed kader is voor de bestaande situatie en de mogelijkheid biedt om enkele gewenste ontwikkelingen (met name in het centrumgebied) vast te leggen en te stroomlijnen. In dit hoofdstuk wordt dan ook de vertaling van het algemene beleid weergegeven naar de uitgangspunten die met het bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd moeten worden.

4.2. De bestaande situatie

4.2.1. De ruimtelijke karakteristiek

Uitgangspunt is het behoud van de karakteristieke bebouwingsstructuur met daarin de afwisseling in ruimtelijke profielen. Het betreft hier niet alleen de kenmerkende structuur van de bebouwing, maar ook van de inrichting van het openbaar gebied. Hierbij is met name van belang dat de waardevolle bebouwing en bebouwingsstructuren in het centrumgebied (variatie in korrelgrootte, smalle en kronkelige straten, hoge bebouwingsdichtheid) en langs de oude linten (vrijstaande gevarieerde panden in één, maximaal twee bouwlagen met kap) behouden blijft. Het bestemmingsplan dient hieraan vorm te geven door de bouwvlakken op de kaart en door de bebouwingsbepalingen zoveel mogelijk op de bestaande situatie af te stemmen.

Uitgangspunt is ook dat de waarden van de aanwezige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden behouden (zie afbeelding 3), mede gezien in samenhang met de directe omgeving.

4.2.2. De functionele karakteristiek

Voor het grootste gedeelte van het plangebied worden de huidige functies opnieuw vastgelegd. Vanwege de grote diversiteit aan functies in het centrumgebied van Olst (omgeving H. Droststraat en A. Geertsstraat) is het gewenst om voor dit gebied een flexibele bestemmingsplanregeling op te nemen. Hier is de uitwisseling tussen de verschillende centrumfuncties mogelijk. De horecavoorzieningen worden vastgelegd door deze panden specifiek aan te duiden.

Om het centrum te versterken wordt voor dit gebied ingezet op het behoud van de centrumfuncties en het voorkomen van de groei van het aantal woningen in het gebied. Dit laatste geldt vooral voor de begane grond laag. De woonfunctie in hogere lagen (dus als combinatie met een centrumfunctie als een winkel of horeca) is zeker wel mogelijk en gewenst in het kader van de levendigheid en leefbaarheid van het centrumgebied.

Voor het overige deel van het plangebied worden de verschillende functies in het bestemmingsplan vastgelegd. Hierna worden per functie de uitgangspunten toegelicht.

4.2.3. Wonen

Behoud van de woonfunctie en handhaving en verbetering van de kwaliteit staat voorop. Het is vanuit deze doelstelling dat kwaliteitsverbetering van de woongebieden, aangepast aan deze tijd, mogelijk moet zijn. Het oogmerk van het plan is te kunnen reageren op verander(en)de behoeft patronen van de bewoners, vanzelfsprekend getoetst aan het algemeen belang.

De uitoefening van een "aan huis verbonden beroep" wordt bij recht mogelijk gemaakt, waarbij uitgangspunt is dat een dergelijk gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Voor de bijzondere/maatschappelijke woonzorgvormen geldt een voortzetting van het huidige gebruik. Het plan is in overwegende mate van consoliderende aard.

De openbare ruimte in de woongebieden (woonstraten, groenvoorzieningen, plantsoenen en parkeervoorzieningen) dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en/of versterkt, teneinde de aantrekkelijkheid van het woongebied te verbeteren. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte.

4.2.4. Werken

De bedrijven in Olst zijn over het algemeen geconcentreerd op de bedrijventerreinen in het dorp. De bedrijventerreinen De Meente en de Industrieweg zijn in de planopzet meegenomen. Daarnaast zijn er nog enkele bedrijven verspreid over het plangebied gevestigd, vaak temidden van woningen. Deze bedrijven blijven op de huidige locatie toegestaan, om voldoende werkgelegenheid te kunnen blijven bieden. Voorwaarde hiervoor is echter wel dat ze geen hinder naar de omliggende woningen mogen opleveren. Daarom zijn buiten de bedrijventerreinen slechts bedrijven uit de lichtste categorieën (1 en 2) toegestaan. Een sterke groei van de bedrijven is in verband met het voorgaande niet gewenst. Bij groei zal zoveel mogelijk moeten worden uitgeweken naar de bestaande bedrijventerreinen. In dat kader zijn er onderhandelingen gaande om het metaalbedrijf Veerman te verplaatsen naar De Meente.

4.2.5. Voorzieningen

Olst heeft een sterke verzorgende functie, zowel lokaal als voor de regio. Er is dan ook een groot aantal consumentverzorgende voorzieningen aanwezig, in de vorm van winkels, dienstverlening, maatschappelijk en (para-)medische voorzieningen.

Om de positie van het centrumgebied te versterken, worden deze functies gehandhaafd en kan hier en daar de centrumfunctie zelfs worden versterkt. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten die in de vastgestelde "Centrumvisie Olst" zijn geformuleerd.

4.2.6. Openbaar gebied

Naast de verkeersfunctie heeft het openbaar gebied deels ook een verblijfsfunctie. Dit geldt in Olst met name in het centrumgebied, maar ook in woonbuurten of in de nabijheid van voorzieningen zoals scholen en de kerk. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de openbare ruimte zo effectief mogelijk toe te delen aan de verschillende functies (verkeer- en verblijf, parkeren, groenvoorzieningen en wonen). Voor eventuele herinrichtingactiviteiten biedt het bestemmingsplan de nodige mogelijkheden. Recentelijk is de openbare ruimte in het centrum van Olst herinricht, hetgeen een impuls heeft gegeven aan de kwaliteit van het centrumgebied.

4.2.7. Groenstructuur

Het behoud van groene gebieden in de kern Olst is van groot belang. De drie meest bepalende gebieden zijn: de tuin en directe omgeving van het voormalige landgoed Westervoorde (omgeving gemeentehuis), het groene gebied rond Huis ter Spille en de Olsterhof. Het is wenselijk dat deze groene ruimtes door middel van een afzonderlijke bestemming in beeld worden gebracht. In het voorliggende plan is dit gewaarborgd door specifieke bestemmingen op te nemen, afgestemd op de verschillende functies van het groen.

Daar waar mogelijk zal zeker ook worden gekeken naar de mogelijkheden om de groenstructuur te versterken. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte.

4.2.8. Ruimtelijke kwaliteit

In algemene zin kan worden geconcludeerd dat door het realiseren van de beleidsuitgangspunten, die in de “Centrumvisie Olst” zijn aangegeven, de kwaliteit van het centrumgebied is versterkt. Te denken valt aan de ontwikkelingen aan de J Schamhartstraat, de kop van de A. Geertsstraat, aan de rand van de Olsterhof en de Aldi aan de H. Droststraat.

Het is van belang dat voor de toekomst gewenste ontwikkelingen ook elders in het dorp niet gefrustreerd worden en waar mogelijk gestimuleerd worden. Het behoud en eventueel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op diverse onderdelen staat daarbij voorop.

5.1. Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd te beschikken over een actueel en een goed toepasbaar en handhaafbaar bestemmingsplan. Het streven is gericht op het behoud van en mogelijk de versterking van het woon- en leefklimaat in het centrum van het dorp. Het plan heeft een consoliderend karakter (bebouwing, bebouwingsstructuur) met ontwikkelingsmogelijkheden ter hoogte van de Stationsweg en de Koningstraat (locatie Veerman). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planopzet, waarbij een beschrijving wordt gegeven van verschillende functies in het plangebied.

Ten aanzien van de juridische planregeling, waarbij meer gedetailleerd wordt ingegaan op de planvoorschriften wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

5.2. Wonen

Het wonen binnen het bestemmingsplangebied wordt in verschillende categorieën onderscheiden, namelijk wonen, wonen-bijzonder en wonen-woongebouw.

Naast de reguliere woonfunctie is de uitoefening van een "aan huis verbonden beroep" een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier doorgaans beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar zijn binnen de woonomgeving. Een en ander vindt regeling in de algemene gebruiksbeplanning. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven. Verder is er sprake van twee locaties met een uitwerkingsbevoegdheid om woningbouw te realiseren.

5.3. Centrum

De bestemming heeft tot doel om de concentratie van detailhandel, kantoren en dienstverlening, horeca en andere voorzieningen te behouden danwel te bewerkstelligen en te kunnen komen tot een maximale uitwisseling van deze functies.

5.4. Gemengd, detailhandel, maatschappelijk en kantoor

Deze bestemmingen zijn aangemerkt aan centrumfuncties die buiten het concentratiegebied vallen. Ten aanzien van deze functies kan worden gesteld dat deze in de behoefte, zoals die momenteel wordt gevoeld, voorzien. Het handhaven van deze voorzieningen is daarom uitgangspunt en deze bestemmingen bieden nog enige uitwisselingsmogelijkheden.

5.5. Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein De Meente maakt deel uit van het plangebied. Door middel van een categorie-indeling die is gebaseerd op de VNG bedrijvenlijst, is de toelaatbaarheid van de verschillende bedrijven geregeld. Deze categorisering is afgestemd op de milieugevoelige objecten in de omgeving van het bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein is eveneens een verkooppunt van motorbrandstoffen, waaronder LPG, gevestigd. Hier wordt in het kader van de externe veiligheid bijzondere aandacht besteed.

In het plangebied komen verder nog op verschillende plaatsen bedrijven voor. Daarvoor zijn afzonderlijke regelingen opgenomen.

5.6. De openbare ruimte

Het is gewenst om de planologische mogelijkheid vast te leggen om eventuele gewenste aanpassingen/verbeteringen in de openbare ruimte mogelijk te maken. Dit kan plaatsvinden binnen de verschillende verkeersbestemmingen. Hierbij is er sprake van een onderverdeling naar hoofdfuncties, zoals onder meer plein, parkeren, verkeer, railverkeer en dergelijke.

5.7. Groenvoorzieningen

De openbare ruimte bestaat niet alleen uit verharde oppervlakten. Binnen het plangebied bevinden zich ook als zondanig bestemde groenvoorzieningen die een wezenlijke bijdrage leveren aan de openbare ruimte en de beleving en het aanzien daarvan. De bestemming betreft in feite gronden die onbebouwd dienen te blijven. In tegenstelling tot de bestemming "Tuin" zijn deze gronden niet gerelateerd aan een bouwperceel of een particuliere eigendomssituatie. Groenvoorzieningen die landschappelijk waardevol zijn worden meer specifiek aangeduid als park.

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten en de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, hetgeen wil zeggen dat het is gericht op het regelen van bestaande functies in het gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen voor zover mogelijk worden geaccepteerd. Met deze actualisering wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en de feitelijke situaties. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan maar wel een gedetailleerd plan waarin meer flexibiliteit wordt geboden dan in de oude situatie het geval was.

De voorschriften bevatten een omschrijving van de doeleinden van de betreffende bestemming, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat ook werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- I. Inleidende bepalingen.*
- II. Bestemmingsbepalingen.*
- III. Algemene bepalingen.*
- IV. Overgangs- en slotbepalingen.*

In Hoofdstuk I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijvingen van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen zijn vermeld in Hoofdstuk II. Per bestemming worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen. Hiernavolgend worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

6.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Begripsbepalingen

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

Ten aanzien van de begrippen "hoofdgebouw" en "bijgebouw" kan worden vermeld, dat functionele ondergeschiktheid niet is vereist. Dit betekent dat een bijgebouw in beginsel zowel als bijvoorbeeld "hobbyruimte" kan worden gebruikt als ook als garage of berging. Als de voorschriften hierop verbijzonderingen aanbrengen, zijn deze verbijzonderingen van toepassing. Dit is het geval bij vrijstaande bijgebouwen bij woonhuizen, die niet voor directe bewoning mogen worden gebruikt.

Ingevolge de begripsbepaling is een woning bedoeld voor de huisvesting van een huishouden, niet noodzakelijkerwijs in gezinsverband, en gastouderopvang is inbegrepen.

AGRARISCH

Deze bestemming betreft de primair voor agrarisch gebruik aan te wenden gronden.

AGRARISCH - BOUWBLOK

In dit voorschrift vindt het bouwblok van de bestaande agrarische bedrijvigheid haar regeling. Teneinde het perceel na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten te kunnen bestemmen voor woondoeleinden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

BEDRIJF

Deze bestemming betreft enkele locaties waar thans sprake is van bedrijvigheid. Bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van bijgevoegde bedrijvenlijst zijn toegestaan en dit betreft vrij "lichte" bedrijvigheid die in een gebied als het onderhavige in het algemeen toelaatbaar wordt geacht. Ook is het mogelijk om een bedrijf, dat niet is genoemd in de bedrijvenlijst dan wel dat voorkomt in een hogere categorie, toe te staan na vrijstelling. Hiertoe dient wel te worden nagegaan of het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane bedrijvigheid. Een bestaande machinefabriek annex constructiebedrijf (van zwaardere categorie) is op de plankaart aangeduid.

Met het oog op eventuele bedrijfsverplaatsingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

BEDRIJVENTERREIN

Deze bestemming betreft de bestaande terreinen met meerdere bedrijfsvestigingen. Voor deze bedrijventerreinen geldt vanwege de nabije aanwezigheid van gevoelige functies (bijvoorbeeld wonen) een zonering. Met de aanduiding bedrijfsactiviteit zijn de gronden aangeduid waar sprake is van zwaardere of afwijkende bedrijvigheid.

BOS

Dit artikel regelt de bestemming van de ook voor de groenstructuur van belang zijnde gronden. In de bestemmingsomschrijving worden ook waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik geregeld.

CENTRUM

In dit artikel is de bestemmingsregeling opgenomen voor het gebied dat als het kernwinkelgebied kan worden gekarakteriseerd. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan functies als detailhandel, kantoor, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden.

Uitgangspunt daarbij is geweest waarborgen te scheppen waarbinnen een goed functioneren van dit centrumgebied mogelijk is.

Voor de supermarkt geldt een speciale regeling met bepalingen van vloeroppervlaktes.

Voor het goed functioneren dan wel het creëren van een vriendelijk vestigingsklimaat wordt het van belang geacht dat een onderlinge uitwisseling van functies mogelijk is. Voor gebouwen geldt dat bebouwing mogelijk is binnen het bouwvlak. Bestaande horecabedrijven in de lichte categorieën zijn binnen deze bestemming aangeduid. Tevens is voor de vestiging van nieuwe horecabedrijven in de (lichte) categorieën een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Voor de woonfunctie binnen deze bestemming is uitgangspunt dat dit op de verdieping van de gebouwen plaatsvindt.

DETAILHANDEL

De buiten het kernwinkelgebied aanwezige winkels zijn als zodanig bestemd. Ook is een regeling opgenomen voor de bestaande woningen. Teneinde een perceel na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten volledig in te zetten voor een woonfunctie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

GEMENGD

Deze bestemming biedt gebruiksmogelijkheden voor dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen, alsmede wonen.

GROEN

Deze bestemming laat onder andere groen- en speelvoorzieningen toe, alsmede voet- en fietspaden. Voor een nader aangeduid gebied geldt een gebruik als dierenweide met een daarbijbehorend gebouw.

GROEN - PARK

Dit artikel bevat de regeling voor gronden van het landschappelijk waardevolle park met groenvoorzieningen, plantsoenen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

KANTOOR

Deze bestemming voorziet in een regeling voor kantoren, alsmede bestaande woningen.

MAATSCHAPPELIJK

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied. De gronden voor ouderenzorg zijn in gebruik bij verzorgingshuis "Averbergen". Voor Rijksmonumenten is voorts de Monumentenwet 1988 van toepassing.

MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS

Deze gronden zijn bestemd voor een begraafplaats met bijbehorende gebouwen.

SPORT

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Een gebruik voor gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren is ingevolge de bestemmingsomschrijving uitgezonderd.

TUIN

De gronden met deze bestemming dienen in beginsel vrij van bebouwing te blijven. Wel mogen andere-bouwwerken met een hoogte van 1 meter worden gebouwd.

VERKEER

Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen realiseerbaar.

VERKEER - GARAGEBOX

Het gaat hierbij om een verkeersbestemming specifiek voor gronden die gebruikt worden voor gebouwen voor het stallen van (motor-)voertuigen.

VERKEER - PARKEREN

Binnen deze bestemming wordt een regeling gegeven voor de gronden die vooral worden gebruikt voor het parkeren van (motor-)voertuigen.

VERKEER - PLEIN

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor terreinen met verblijfsfuncties en daaraan een zeer ondergeschikte verkeersfunctie.

VERKEER - RAILVERKEER

Binnen deze bestemming worden de voor de spoorlijn Deventer - Zwolle van belang zijnde gebruiksmogelijkheden geregeld.

VERKEER - VERBLIJF

Deze bestemming betreft de in het gebied gelegen wegen voor het wijkverkeer en voetgangersgebieden. Een nader onderscheid tussen de functies van de verschillende wegen wordt niet doelmatig geacht en is daarom dan ook niet opgenomen. Binnen deze bestemming kunnen ook groenvoorzieningen en kunstwerken worden gerealiseerd.

VERKEER - VOET-/FIETSPAD

Het gaat hierbij om een verkeersbestemming specifiek voor voet- en fietspaden van infrastructuurele betekenis danwel verbindingspaden voor langzaam verkeer.

WATER

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die voor de waterhuishouding in het plangebied van belang zijn.

WONEN

Deze bestemming heeft betrekking op de (te realiseren) woningen. Er zijn mogelijkheden voor vrijstaande, halfvrijstaande of in een rij aaneen te bouwen woonhuizen. Bepaald is dat de woningen binnen de bebouwingsvlakken dienen te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangeduid.

Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat bij iedere woning, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² (bij woningen in een rij aaneen te bouwen) respectievelijk 70 m² (bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen), mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bebouwingsvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels.

Het 'aan huis verbonden beroep/bedrijf' is geregeld in de gebruiksbepaling. Op de plankaart zijn eventuele bestaande huisverbonden beroepen en bedrijven met nevenactiviteit aangeduid, indien de daarvoor in te zetten ruimte de in de gebruiksbepaling opgenomen en toegestane oppervlakte te boven gaat.

WONEN - WOONGEBOUW

Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen die meerdere (geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen) woningen omvatten. De toegestane hoogte is op de plankaart aangeduid en in de voorschriften wordt ruimte geboden om middels vrijstelling de goot- en/of bouwhoogte te verhogen.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

LEIDING

Deze (dubbel)bestemming betreft gronden waar sprake is van een dubbele functie in juridisch-planologische zin. Naast de aardgastransportleiding is sprake van onderliggende bestemmingen. Aangegeven is, dat de functies nevenschikkend zijn ten opzichte van elkaar. Dit neemt niet weg, dat bebouwing eerst na overleg met de leidingbeheerder tot de mogelijkheden kan behoren.

WATERSTAATSDOELEINDEN

Deze (dubbel)bestemming betreft de gronden die van belang zijn voor waterkering en de afvoer van water en dergelijke. Omdat het een dubbelbestemming betreft zijn de gronden tevens bestemd voor een andere functie die, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de “water” -functie, toelaatbaar moet worden geacht.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, ook bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Gelet op de bestemmingsplanpraktijk van globalere planvormen is het gewenst de aanvullende werking van de bouwverordening uit te sluiten: anders kunnen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening de geboden ruimte inperken. In deze bepaling wordt in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening buiten toepassing verklaard.

Algemene gebruiksbepalingen

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in de voorschriften steeds lid 1 van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Met het oog op het vervallen van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 is in lid b bepaald dat het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.

Voorts is bepaald dat vrijstaande bijgebouwen niet ten behoeve van bewoning (bijvoorbeeld slaapkamer of gastenhuys) mogen worden gebruikt. Reden voor deze verbijzondering is, dat moet worden voorkomen dat de vrijstaande bijgebouwen uitgroeien tot min of meer zelfstandige wooneenheden. Het (laten) gebruiken van gronden voor kortstondige incidentele evenementen en activiteiten wordt onder bepaalde omstandigheden niet als "strijdig gebruik" aangemerkt.

Ook vindt in deze bepaling het aan “huis verbonden beroep en bedrijf” nadere regeling.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel na een belangenafweging. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Voor een nader aangeduid gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reden hiervoor is dat nieuwe ontwikkelingen dan mogelijk worden gemaakt na een korte proceduretijd.

Het betreft gronden bij en in de directe omgeving van een bestaand constructiebedrijf.

De wijzigingsbevoegdheid is begrensd in die zin dat voorwaarden zijn gesteld voor onder andere de toegestane bouwhoogte, parkeergelegenheid, bodemkwaliteit en het gemeentelijk woonbeleid.

Voorts is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde inbreiding met woonbebouwing (1 of 2 woningen) mogelijk te maken. Deze mogelijkheid is mede opgenomen in verband met de vervallen vrijstellingsmogelijkheden van artikel 19, lid 2, van de (inmiddels vervallen) Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Strafbepaling

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in de Wet op de economische delicten.

Overgangsbepalingen

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de ter visielegging danwel waarvoor bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is in beginsel onder het overgangsrecht geplaatst.

Het gebruik of het laten gebruiken van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Het overgangsrecht is niet van toepassing indien sprake is van gebruik of bebouwing "strijdig" met het voorheen geldende plan.

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het in dit plan grotendeels gaat om een bestaande situatie waaraan een adequate planologische regeling is toegekend.

Voor aspecten van uitvoerbaarheid van de nieuwe mogelijkheden wordt verwezen naar een separate bijlage.

8.1. Inspraak

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 11 april tot en met 8 mei 2008 voor inspraak ter inzage gelegen. De resultaten van de inspraak zijn verwerkt in de door burgemeester en wethouders vastgestelde "Nota Inspraak, Voorontwerp Bestemmingsplan Olst", die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Onder verwijzing naar deze nota wordt gemeld dat er aanleiding is geweest het voorontwerp op onderdelen aan te passen.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 is het voorontwerp toegezonden aan de hier toe aangewezen instanties, waaronder in ieder geval de provincie Overijssel, het Waterschap Groot Salland en de Inspectie VROM. De resultaten van dit overleg worden bij de vaststelling inzichtelijk gemaakt.

8.3. Vaststelling

De gemeenteraad heeft op 16 februari 2009 besloten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsvoorstel en de bijbehorende Nota van zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

februari 2009.

Bijlagen

Bij de toelichting

1. LPG groepsrisico berekeningsmodule

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Olst 2008

Basis Gegevens

Naam project	Bestemmingsplan Olst 2008
Adres locatie LPG-tankstation	De Meente 25
Naam organisatie	Witpaard-partners
Naam persoon	PJM van Rossenberg
Telefoonnummer	038 4216800
Datum berekening	2008-03-27

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Olst 2008

Toepasbaarheid

Tankstation

1. LPG vulpunt, voorraadtank en afleverzuil maken onderdeel uit van één openbaar tankstation?	Ja
2. Worden op het LPG tankstation ook nog één of meer van de volgende stoffen verladen - Waterstof / Aardgas	Nee
3. LPG voorraadtank wordt bevoorraadt met LPG tankwagens?	Ja
4. Eén LPG vulpunt bedient één LPG voorraadtank?	Ja
5. LPG voorraadtank heeft een volume van 20 m3 ?	Ja
6. LPG voorraadtank is in de grond ingegraven of ingeterpt?	Ja
7. Afstand tussen LPG vulpunt en LPG voorraadtank is kleiner dan 50 meter?	Ja
8. Zijn er venstertijden van toepassing op de laadtijden van de LPG-tankwagen?	Nee
9. De LPG doorzet is in de milieuvergunning beperkt tot 500 m3, 1000 m3 of 1.500 m3?	Ja
10. Voldoet de situatie aan de normstelling m.b.t. plaatsgebonden risicocontouren? :	Ja

Bevolking

Binnen een straal van 150 meter rond het vulpunt komen de volgende items voor:

Eengezinswoningen (2,4 mens per woning, aanwezigheid 50% dag en 100% 's nachts)	X
Flatgebouw met eengezinsappartementen, (2,4 mens per woning, aanwezigheid 50% dag en 100% 's nachts)	
Bedrijven (40 uur per week overdag personen aanwezig, rest van de tijd geen personen aanwezig)	X
Bedrijven (24 uur per dag personen aanwezig, 7 dagen per week)	
Kantoren (40 uur per week overdag personen aanwezig, rest van de tijd geen personen aanwezig)	
Scholen (40 uur per week overdag personen aanwezig, rest van de tijd geen personen aanwezig)	

Binnen een straal van 150 meter van het vulpunt komen de volgende items voor:

Verzorgingstehuis	
Winkel, bouwmarkt, meubelboulevard, tuincentrum	
Zwembad, sporthal, tennisbaan	
Kinderdagverblijf	
Ziekenhuis, verpleegtehuis	
Horeca, bioscoop, theater, (voetbal)stadion	
Evenementenhal, congrescentrum, dierentuin	
Of functies die niet in de tijdvensters passen zoals hierboven aangeduid	

De rekentool is geschikt voor deze situatie

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Olst 2008

Technische gegevens

Aanrijkans

De opstelplaats van de tankwagen	overige situaties
----------------------------------	-------------------

Omgevingsbrand

1. Afstand tussen afleverzuil LPG en LPG vulpunt:
17,5 meter of meer
2. Afstand tussen afleverzuil benzine en LPG vulpunt:
5 meter of meer
3. Afstand tussen opstelplaats benzine tankauto en LPG vulpunt:
minder dan 25 meter
4. Hoogte gebouw tankstation:
minder dan 5 meter
5. Is het tankstation voorzien van brandwerende voorzieningen (30 minuten brandwerende wanden) en maximaal 50% gevelopeningen? :
Nee
6. Afstand tussen gebouw tankstation en LPG vulpunt:
10 meter of meer

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Olst 2008

Omgevingsinput

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	De Meente 25 Olst
LPG doorzet per jaar (m3)	1000

Schil 1 : Afstand 0 - 100 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	3	7.2	3.6	7.2
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0.7	27.2	27.2	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			30.8	7.2

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Olst 2008

Omgevingsinput

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	De Meente 25 Olst
LPG doorzet per jaar (m3)	1000

Schil 2 : Afstand 100 - 130 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	4.5	10.8	5.4	10.8
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0.4	14.8	14.8	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			20.2	10.8

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Olst 2008

Omgevingsinput

Groepsberekening 1

Naam groepsberekening	De Meente 25 Olst
LPG doorzet per jaar (m3)	1000

Schil 3 : Afstand 130 - 150 meter

Omgevingsfactor	Invoer aantal	Invoer aantal personen (100 %)	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
Woningen [aantal]	1.5	3.6	1.8	3.6
Kantoren, 40 uur [bruto vloeroppervlak m2]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 40 uur [ha]	0.3	11.2	11.2	0
Industriegebieden hoog, 40 uur [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden laag, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden midden, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Industriegebieden hoog, 7/24 [ha]	0	0	0	0
Scholen, 40 uur		0	0	0
Totaal			13	3.6

LPG groepsrisico berekeningsmodule

Project: Bestemmingsplan Olst 2008

Resultaat

Groepsberekening 1

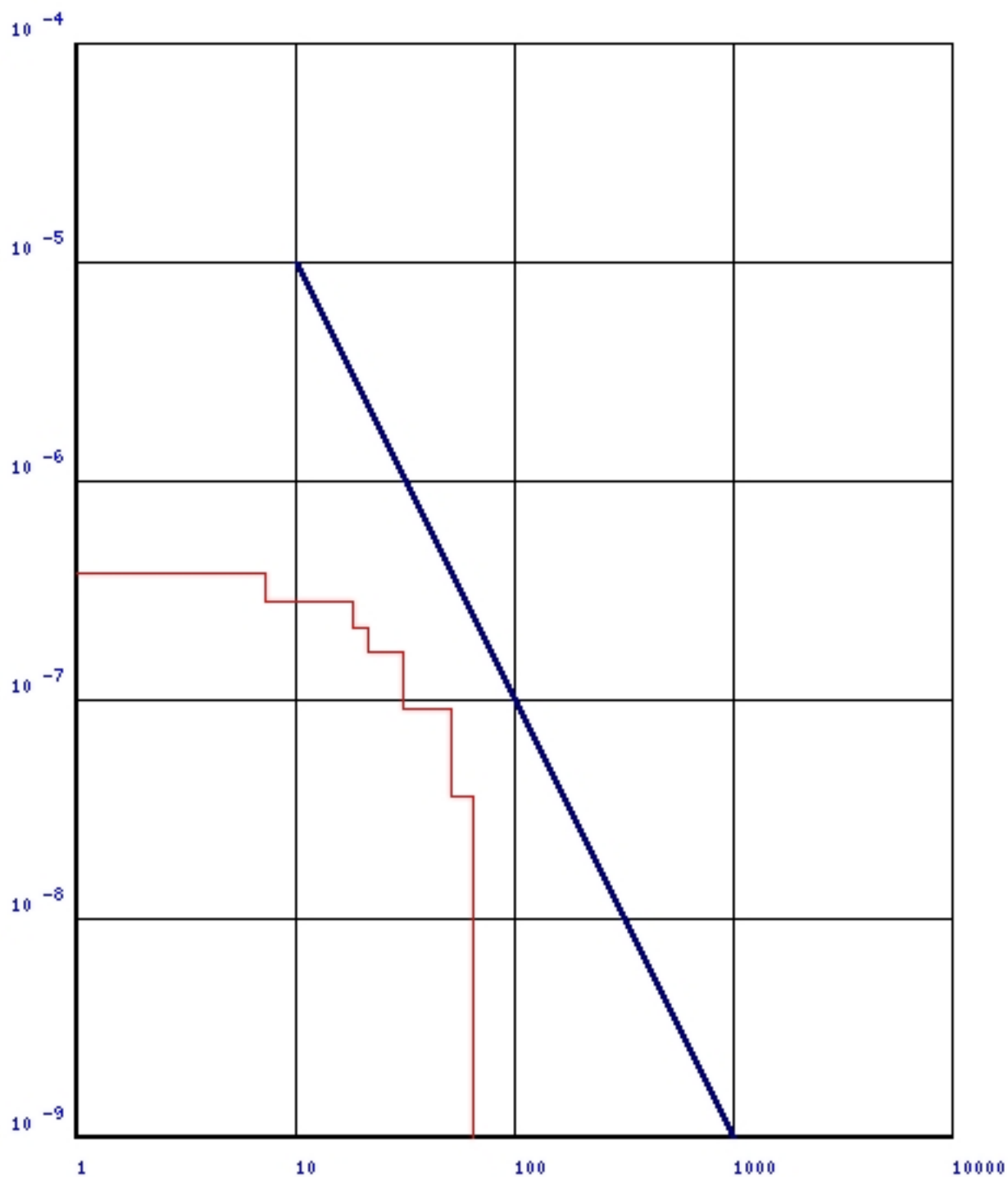
Naam groepsberekening	De Meente 25 Olst	
LPG doorzet per jaar (m3)	1000	
	dag	nacht
aantal slachtoffers bij een BLEVE van een tankwagen voor 33% gevuld	30.8	7.2
aantal slachtoffers bij een BLEVE van een tankwagen voor 66% gevuld	51	18
aantal slachtoffers bij een BLEVE van een tankwagen voor 100% gevuld	64	21.6

Resultaat grafisch weergegeven

Legenda

Groepsberekening 1
Groepsberekening 2
Groepsberekening 3
Groepsberekening 4

De Meente 25 Olst



Toelichting

De grafiek geeft het groepsrisico aan voor de ingevoerde situatie. Het groepsrisico is berekend met de rekenmodule van www.groepsrisico.nl. Deze module is uitsluitend geschikt voor standaardsituaties. De module geeft een indicatie van het groepsrisico. Voor een gedetailleerde berekening dient een risicoanalyse met SAFETI-NL te worden uitgevoerd.

De rekenresultaten kunnen worden gebruikt bij het invullen van de verantwoordingsplicht zoals bedoeld in artikel 12 en 13 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen". Een oordeel over de toelaatbaarheid van het berekende groepsrisico dient te geschieden op basis van alle elementen van de verantwoordingsplicht. Zie hiervoor de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Deze rekenmodule is ontwikkeld door ingenieursbureau Oranjewoud, in samenwerking met het RIVM, het ministerie van VROM en de Vereniging Vloeibaar Gas.

Rekenmodule groepsrisico LPG, versie 1.1

2. Groepsrisicoberekening ammoniakkoelinstallatie



Groepsrisicoberekeningen ammoniakkoelinstallatie bij Hogeslag-Olst B.V.

Inleiding

Op verzoek van de gemeente Olst-Wijhe heeft de afdeling Industriële Veiligheid van TNO Milieu, Energie en Procesinnovatie het groepsrisico berekend van de ammoniakkoelinstallatie geïnstalleerd bij Hogeslag-Olst B.V.

De reden van de groepsrisicoberekeningen is het voornemen van de gemeente Olst-Wijhe om in de nabijheid van het bedrijf een appartementencomplex te realiseren.

In maart 2000 heeft de afdeling Industriële Veiligheid een risicoanalyse uitgevoerd voor de ammoniakkoelinstallatie bij Dumeco B.V. te Olst. Deze studie is gerapporteerd in [1].

Dumeco B.V is inmiddels overgenomen door het bedrijf Hogeslag. Uit informatie van het bedrijf is gebleken dat de ammoniakkoelinstallatie niet significant is gewijzigd.

Dit betekent dat de voor de risicoanalyse gehanteerde uitgangspunten voor wat betreft de ammoniakkoelinstallatie (zoals ammoniakhoeveelheid en ammoniaktemperatuur) niet zijn gewijzigd.

In deze bijlage worden hoofdzakelijk de resultaten van de groepsrisicoberekeningen gepresenteerd. Voor details betreffende uitgangspunten, modellen e.d. wordt verwezen naar [1].

Ammoniakkoelinstallatie

Analoog aan [1] wordt ook nu aangenomen dat het risico wordt bepaald door de ammoniakafscheider met een ammoniakinhoud van 1600 kg en een temperatuur van -10°C .

Ongevalscenario's

Ook nu wordt voor de keuze van de ongevalscenario's aangesloten bij het Paarse boek [2]. Dit geeft de volgende scenario's.

Ammoniakafscheider

- lekkage van de ammoniakafscheider (gatgrootte 10 mm)
- uitstroming van de totale inhoud gedurende 10 minuten
- instantaan vrijkomen totale inhoud ammoniakafscheider.

Vloeistofleiding (diameter 2")

- lekkage (gatgrootte van 5 mm)
- breuk (gatgrootte gelijk aan de leiding diameter).

Frequentie van ongevallen, menselijk ingrijpen en weersituaties

De basis faalfrequenties voor de geïdentificeerde ongewenste gebeurtenissen zijn ontleend aan [2] en in tabel 1 samengevat:



Tabel 1 Overzicht van de gebruikte faalfrequenties

Installatie-onderdeel	frequentie		
	falen	10 min uitstroming	lekkage
afscheider	5×10^{-7} /jaar	5×10^{-7} /jaar	1×10^{-5} /jaar
vloeistoffleiding (2") (totale lengte 304 meter)	1×10^{-6} /m.jaar	-	5×10^{-6} /m.jaar

De faalfrequentie van het nemen van uitstroombeperkende maatregelen is, conform [3], 1×10^{-3} per aanspraak.

Voor de weersituatie, waarvoor de dispersieberekeningen zijn uitgevoerd is de frequentieverdeling gegeven in tabel 2 en is ontleend aan [2].

Tabel 2 Frequentieverdeling van weerklassen en windrichtingen
(waarnemingsstation: Vliegbasis Twente)

		windrichting en stabiliteitsklasse verdeling [%]					
		klasse B	klasse D	klasse D	klasse D	klasse E	klasse F
		3 m/s	1,5 m/s	5 m/s	9 m/s	5 m/s	1,5 m/s
dag		12,8	9,6	16,7	10,9	0	0
nacht		0	10,5	12,8	0,7	5,8	14,2
windrichting	sector						
noord	6	6,8	6,1	3,9	2,5	2,3	5,1
	7	9,3	7,1	4,8	1,4	5,3	9,3
	8	12,5	8,1	6,9	4,0	14,4	11,9
oost	9	13,1	8,0	6,3	4,0	16,8	11,4
	10	9,6	7,8	4,2	1,2	10,8	10,1
	11	6,3	7,2	3,8	1,2	5,2	8,7
zuid	12	7,0	9,7	10,4	6,8	12,7	10,6
	1	10,0	14,7	21,8	26,8	15,0	11,8
	2	7,7	10,6	16,3	23,6	8,6	7,0
West	3	5,3	7,4	9,0	13,8	4,5	5,3
	4	5,7	6,9	7,3	10,1	3,0	4,8
	5	6,3	6,4	5,3	4,4	1,5	3,9

Effect- en schademodelen en effectberekeningen

Voor de groepsrisicoberekeningen is gebruik gemaakt van de volgende modellen:

- Uitstroming van vloeibaar ammoniak (2-fasenuitstromingsmodel)
- Verdamping van ammoniak
- Dispersie van ammoniak in de omgeving
- Kwetsbaarheidmodel van ammoniak.

Voor details wordt verwezen naar [1].



Voor de resultaten van de effectberekeningen wordt verwezen naar tabel 7.2.1. van [1].

Bevolkingsgegevens

De groepsrisicoberekeningen van de toekomstige situatie zijn gebaseerd op de bevolkingsgegevens zoals die zijn verstrekt door de gemeente Olst-Wijhe.

Normen voor groepsrisico

Een maximaal toegestane waarde voor groepsrisico is door de overheid niet gedefinieerd, alleen een oriënterende waarde voor het groepsrisico [4].

Deze oriënterende waarde betekent dat de activiteit is toegestaan indien het groepsrisico lager is dan de oriënterende waarde.

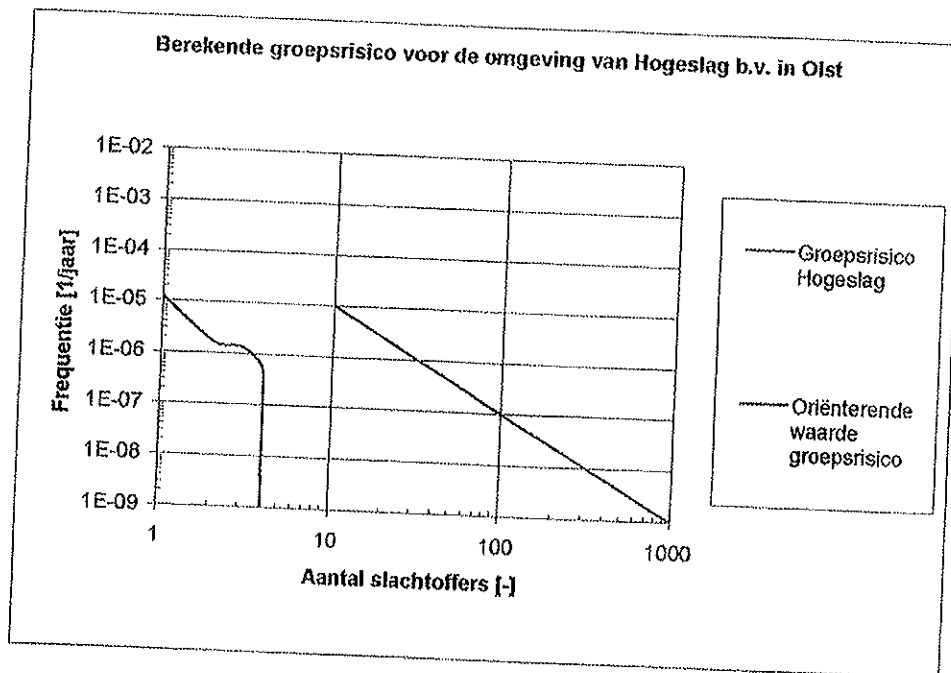
De overheid accepteert in sommige gevallen activiteiten met een groepsrisico hoger dan de oriënterende waarde. In die gevallen moet het Bevoegd Gezag de voor- en nadelen van de activiteit tegen elkaar afwegen en naar de bevolking communiceren.

De oriënterende waarde voor groepsrisico is maximaal 10 doden met een frequentie van 10^{-5} /jaar en 100 doden met een frequentie van 10^{-7} /jaar (indien het aantal doden met een factor n toeneemt, moet de kans een factor n^2 lager zijn).

Opgemerkt wordt dat het Ministerie van VROM een oriënterende waarde voor groepsrisico geeft, de lokale overheid mag haar eigen beleid kiezen en van deze waarde afwijken.

Presentatie van het groepsrisico

De groepsrisicokromme is gepresenteerd in figuur 1.



Uit de figuur blijkt dat het groepsrisico lager is dan de oriënterende waarde.



Conclusie

Uit de groepsrisicoberekeningen is geconcludeerd dat het groepsrisico van de ammoniakkoelinstallatie bij Hogeslag Olst B.V. lager is dan de oriënterende waarde.

Literatuur

- [1] Risicoanalyse van de ammoniakkoelinstallatie bij Dumeco B.V. te Olst.
TNO-rapport. Ref. nr. R2000/096. Maart 2000.
- [2] Guidelines for Quantitative Risk Assessment.
"Purple Book". Report CPR 18E
Committee for the Prevention of Disasters. First edition.
Sdu Uitgevers Den Haag 1999. ISBN 90 12 08796 1
- [3] LPG-Integraal
Vergelijkende risico-analyse van de opslag,
de overslag, het vervoer en het gebruik van LPG en benzine.
MT-TNO, mei 1983.
- [4] Ontwerp-besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen.
Staatscourant 22 februari 2002, nr. 38.

3. Nota Inspraak, voorontwerp bestemmingsplan Olst

Nota Inspraak

Voorontwerp Bestemmingsplan Olst

Gemeente Olst-Wijhe

Inleiding

Vanaf 11 april 2008 tot en met 8 mei 2008 heeft ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen het voorontwerp bestemmingsplan Olst.

Ontvangen reacties in het kader van de inspraak

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn de navolgende inspraakreacties ontvangen.

Per reclamant is opgenomen:

- Naam en adres van de reclamant;
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de inspraakreactie;
- In de rechterkolom per inspraakreactie de beantwoording van gemeentewege hierop;
- Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.
-

Ontvangen reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg

Er zijn nog geen reacties ontvangen van het Waterschap Groot-Salland, de VROM-Inspectie en de Provincie Overijssel.

Inspiraakperiode: 11 april 2008 tot en met 8 juni 2008

Inspiraak Voorontwerp bestemmingsplan Olst

Nr.		Naam	Samenvatting inspraakreactie	Verwerking reactie	Aanpassing ontwerp ja/nee
1		F.R.J.Jansen Kleistraat 5a 8121 RG Olst	Een stukje tuin moet wonenbestemming krijgen omdat deze aanbouw al bestond sinds 1929 en als woning in gebruik is.	De plankaart wordt aangepast.	ja
2		Fam. Gerrits De Meente 14 8121 EV Olst	Bij de ontwikkeling van bestemmingsplan Olst-Noord rekening houden met de verkeersoverlast op de Meente. Aangezien er (nog) geen ontsluiting is on noordelijke richting heeft de Meente met zowel heengaand al teruggaand verkeer van doen. Het gaat met name om het zware vrachtverkeer van het grond- en transportbedrijf, en van Solvay en in de weekends het verkeer van en naar de bouwmarkt en de wasstraat e.d..	Het bedrijventerrein de Meente wordt in geringe mate uitgebreid. Dit betekent dat het verkeer eveneens in geringe mate zal kunnen toenemen afhankelijk van de soort bedrijven dat zich vestigt en afhankelijk van de ontwikkelingen op de bestaande terreinen. Voorshands zien wij, gezien de breedte en de functie die de Meenteweg heeft als ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, geen reden voor maatregelen.	
3		Feikens De Meente 8121 EV Olst	Rekening dient te worden gehouden met de toename van het vrachtverkeer. Een ontsluiting aan de noordkant zou zeer wenselijk zijn.	Zie beantwoording bij punt 2.	
4		Ron Kieftenbeld K.v. Limburg Sturmsstraat 28 8121 DZ Olst	1. Bouwblok van nr. 28 beperkt tot woning. Het oorspronkelijke bouwblok was veel ruimer richting watertoren. 2. Bestemming omliggende percelen gewijzigd van kerk en onderwijs in maatschappelijk. Dit biedt veel meer ruimte voor alternatieve invulling waaronder ook horeca en detailhandel.	1. Bouwblok wordt verbreed. 2. Maatschappelijke doeleinden dekken meer mogelijkheden af, maar wij zien geen aanleiding om dit aan te passen omdat de andere opties zoals de sociaal-culturele functie, openbare	ja

		dienstverlening of sociaal-medische functies geen verzwaring betekenen ten opzichte van de huidige functies zoals onderwijs. Bovendien voorziet de vigerende partiële herziening (1990-I) voor dit gebied ook in meerdere functies. De keuze voor enige flexibiliteit voor het geval een school leeg komt, achten wij in het algemeen belang. Horeca en detailhandel dienen ondergeschikt te zijn aan de functie en kunnen daarom niet als bezwaarlijk worden gezien. 3. Dit wordt aangepast. 4. Voorshands blijft het groen bestaan 5. Er is in grote lijnen tegemoet gekomen aan de gemaakte opmerkingen. Het groen ten noorden van de watertoren heeft echter geen structurele betekenis. Het is de bedoeling dat langs de K. van Limburg Stirumstraat een goede bomenrij komt of blijft bestaan. Het achterliggende bosje heeft nu al (partiële herziening 1990-I) de bestemming Gemengde Doeleinden. De bestemming Maatschappelijke Doeleinden wijkt hier niet wezenlijk vanaf. Daarom zal deze bestemming (zonder bebouwing) op het terrein tussen de gymzaal en de woning van dhr. Kieftenbeld worden geprojecteerd. Te zijner tijd kan worden overwogen om op het terrein een passend gebouw te creëren	
--	--	---	--

			middels wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan.	
5	A. Kappert De Gaarde 12 8121 GV Olst	Er zou een wandel-fietspad van de Gaarde 12 komen naar de S-bocht van de Hooglandstraat om het Polletje heen vlg. toezegging Salland Wonen.	Vooralsnog wordt aangenomen dat het bedoelde pad binnen de bestemming wonen kan worden aangelegd.	
6	P. Hondtong Weth. Kuiperstraat 9 8121 AK Olst	Er zijn m.i. verschillen in het getoonde, nieuwe bestemmingsplan in het centrum m.n. de Droststraat. Kunt u dit bevestigen? En aangeven op welke plekken en uiteraard de redenen daarvoor? Ik dank u bij voorbaat.	De verschillen zijn miniem en hebben met name te maken met enkele aanduidingen. De aanduiding 'gemeentelijk monument' is bijvoorbeeld iets anders. De omkadering van het 'Aldi-plan' blijkt niet correct en wordt aangepast. Een hoogtemaat op adres Geertsstraat 9 wordt aangepast en de bouwvlakken van het plan Westervoorde worden in overeenstemming gebracht met het inmiddels vergunde bouwplan.	ja
7	3D Geo b.v. t.a.v. Herman Hoogstraat Kerkplein 5 8121 BM Olst	Wij willen ons kantoor vergroten. In stijl doortrekken. Oppervlak begane grond 9 x 9 m.. Ben bij de burens langsgeweest, gaan in beginsel accoord. Overleg met bouwtekening.	Aan de hand van de bouwtekening kan worden beoordeeld wat passend is ter plaatse mede gezien de belangen van omwonenden. Het bestemmingsplan kan bij de vaststelling nog aangepast worden.	
8	F.R.J.Jansen	Een deel van de bijgebouwen wordt gebruikt als museum. Graag aanduiden met 'nevenactiviteiten toegestaan'.	Wordt verwerkt op de plankaart	ja

9	W. Damen Rozenkampsweg 17 8121 EX Olst	Wenst: 1. Behoorlijke groenstrook rond Rozenkampsweg 17 en behoud en versterking huidige groenstrook aan de noordzijde. 2. Lagere bouwhoogte Bedrijfsterrein 6 m. gestaffeld in hoogte en zwaarte. 3. Plangrens bedrijfsterrein teruggetrokken. 4. Rozenkampsweg 'blokken' na nr. 17, want deze weg is niet geschikt voor hogere verkeersdruk. 5. Bestemming T → Tuin met bebouwing.	T.a.v. de punten 1,2,3 en 5 kan worden geoordeeld dat de gemaakte opmerkingen op de plankaart zullen worden verwerkt. Voorstel 4 komt redelijk over, want het is inderdaad de bedoeling dat de Rozenkampsweg de huidige functie behoudt als calamiteitenroute. De ontsluiting van de woning Rozenkampsweg 29 moet wel worden gewaarborgd.	ja
10	Veerman	De hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen is niet goed weergegeven op de plankaart en is niet conform de oude plankaart. In het oorspronkelijke plan konden woningen gebouwd worden vlak naast het bedrijf. De mogelijkheid nu ook weer meenemen. Dhr. Veerman wenst op de hoogte gehouden te worden van de ontwikkeling.	De plankaart zal worden aangepast op de punten van hoogte en bouwvlak conform het plan Kom Olst. Omdat de woningen in de afgelopen jaren niet zijn gerealiseerd, zijn ze niet op de kaart weergegeven. Met de wijzigingsbevoegdheid blijven overigens alle opties open.	ja
11	J. Terpstra De Gaarde 8 8121 BV Olst	Industrieweg 12 en 14 zijn geen bedrijfswoningen maar gewone woningen. B,C,B: 23 bebouwingsvlak lijkt te groot gezien het huidige bouwoppervlak, mede gezien de toekomstvisie op termijn (meer woningen). Linkerkant de Gaarde begin straat, bouwblok of te dicht tegen straat of anderszijds is de straat in breedte op de tekening bijna 2,5 x zo breed als ingetekend als huidige situatie en heeft dit hier mee te maken.	De woningen krijgen een woonbestemming, dus het plan wordt aangepast. Het bebouwingsvlak wordt gehandhaafd teneinde het bedrijf enige (beperkte) ontwikkelmogelijkheid te geven indien dit noodzakelijk is. De straat wordt op de plankaart aangepast.	ja
Reacties naar aanleiding van artikel 10 - overleg zijn nog niet voorhanden				

Ambtshalve wijzigingen		
1	ambtshalve Op garages moet een kap kunnen. Wijze van meten artikel 2 sub d: inhoud van een bouwwerk moet zijn vanaf bovenzijde (i.p.v. onderzijde) beganegrondvloer. Voor bijgebouwen moet de afstand tot de voorgevel van de woning 0 m zijn (dus gelijk met voorgevel). Vrijstellingsmogelijkheid opnemen tot het plaatsen voor de voorgevel van de woning tot maximaal 1 m voor de voorgevel voor een luifel met een hoogte van maximaal 3 m. Voor de woning geldt een vrijstellingsbepaling tot bouwen in de perceelsgrens; opnemen dat dit alleen geldt voor 2^e 1 kap of geschakelde woningen. Wanneer het hoofdgebouw een afwijkende vorm mag hebben, mag het bijgebouw dit ook hebben; voor zowel het bijgebouw als het hoofdgebouw moet vrijstelling van de goothoogte komen in dat geval. Bij Bedrijf, Centrum en Detailhandel en Horeca gesproken wordt over bestaande woningen op een bouwlaag. Verwarrend is wat wordt bedoeld onder bestaande woning, gaat het om alleen de eerste verdieping of ook de tweede verdieping.	Omdat dit soms tot problemen leidt wegens schaduwwerking e.d. via een binnenplanse vrijstelling regelen . Wordt aangepast. Wordt aangepast Wordt aangepast Wordt aangepast Wordt verduidelijkt
		ja

4.

Raadsvoorstel en Nota van zienswijzen

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. : 16 februari 2009
Agendapunt : 8
Voorstelnummer : 2009/06

Portefeuillehouder : *wethouder C.M.A. van den Berg*

0906-6-RU-VT

Opiniërend besproken in de raadsvergadering d.d. 24 november 2008

Onderwerp: Olst, 21 januari 2009.
voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Olst

Actualisatie van de bestemmingsplannen

Gelet op de wettelijke verplichting om te komen tot actuele, digitale en uitwisselbare plannen leggen wij aan u voor het bestemmingsplan Olst. Dit plan is één van de reeks bestemmingsplannen die opgesteld moeten worden overeenkomstig de RO-standaarden die door het Ministerie van VROM zijn vastgesteld. Met de vaststelling van dit plan vervallen 17 soms zeer verouderde, analoge en veelal in systematiek van elkaar verschillende bestemmingsplannen. Hierdoor bereiken wij een modernisering van onze dienstverlening, zeker als binnen afzienbare tijd de producten ook raadpleegbaar op het landelijke webportaal www.ruimtelijkeplannen.nl te zien zullen zijn. Om dit laatste mogelijk te maken, wordt binnen onze organisatie gewerkt aan het DURP-(Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen)-implementatieplan en wordt de vereiste programmatuur aangeschaft.

Het bestemmingsplan Olst

Het is voor het eerst dat onze grote kernen in zijn geheel wordt vevat in een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat – binnen de relatief korte termijn die wij hiervoor hebben gebruikt – vele aspecten de revue zijn gepasseerd. Tijdens de inspraakfase is ingespeeld op een aantal reacties van betrokken externe en interne belanghebbenden, waarna ons tijdens de ontwerpfasen wederom een aantal verzoeken bereikten. Wij hebben al deze punten zoveel mogelijk alsnog meegenomen in het proces, wat betekent dat nu een vaststellingsbesluit voor ligt met een vrij groot aantal wijzigingen. Wij verklaren dit vanwege de bijzonderheid van dit grote plan met zijn vele objecten, waarbij ook voortschrijdend inzicht en de komst van de (nieuwe) Wro heeft meegespeeld. Bovendien is het voor diegenen die een wens hebben ingebracht van belang dat zaken geregeld zijn zodat in een later stadium minder individuele projectbesluitprocedures nodig zijn.

De Nota zienswijzen en ‘opiniërende’ behandeling op 24 november 2008

De bijgevoegde nota geeft een overzicht van alle elementen die aanleiding hebben gegeven tot het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tijdens de opiniërende behandeling door uw raad van de nota en het voorstel is op een aantal elementen nader ingegaan. Hieronder geven wij ons advies over de besproken onderwerpen:

Bedrijventerrein Industrieweg

De fracties vroegen nadere duidelijkheid over de situatie aan de Industrieweg mede gelet op de namens Grolleman en Hogeslag gemaakte opmerkingen tijdens het spreekrecht. Het is niet vreemd dat de situatie aan de Industrieweg in de schijnwerper komt te staan. Het geldende bestemmingsplan is immers 25 jaar oud. In dat plan zijn alleen ambachtelijke (kleinschalige) bedrijven (met bewerkingen), groothandelsbedrijven en een vrieshuis toegestaan. De grootschalige vleesbewerking is in dit plan niet geregeld wegens een onthouding van goedkeuring door de provincie, maar wel een slachterij behorende bij en uitsluitend bedoeld voor maximaal vijf winkelbedrijven. In de jaren tachtig en negentig hebben zich echter wel grootschalige ontwikkelingen voorgedaan. Het vrieshuis werd vergroot en gemoderniseerd en er kwam een grote industriële exportslachterij, die rond 2000 weer de deuren sloot. Daarna is dat complex overgenomen door het veel minder overlast veroorzakende vleesverwerkend bedrijf Hogeslag. Enige jaren geleden werd door Grolleman nog een plan ingediend voor een forse warmtekrachtkoppelinginstallatie, maar dit plan is ingetrokken, hoewel de ambitie om hier iets dergelijks te ontwikkelen nog aanwezig is. Aan de noordzijde van het plangebied hebben zich ook ontwikkelingen voorgedaan door het vertrek van het voormalige transportbedrijf Beltman. De plannen zijn om dit terrein om te zetten in woningbouw. Aan de andere kant van de Industrieweg heeft zich ook een verandering voltrokken in die zin dat het voormalige laboratorium- en kantoorgebouw van de Rijkskeuringsdienst van Vee en Vlees (RVV) is gesloten en verkocht aan een projectontwikkelaar die op deze locatie woningbouw wil realiseren. Het terrein ligt op de grens van het noordelijk en zuidelijk deel van het gebied Industrieweg. Op het noordelijk deel zijn verder nog vier bedrijven aanwezig in de wegenbouw, autoschadeherstel, vleesverwerking en oliehandel.

De portefeuillehouder heeft in december 2008 gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van Hogeslag, Grolleman en Drukkerij de Kroon. Duidelijk komt naar voren dat deze bedrijven bezwaren hebben tegen het in de Toekomstvisie opgenomen idee om woningen te bouwen onder andere op het terrein van de voormalige RVV. Tevens heeft men bezwaren tegen de omzetting van de bestemming Bedrijven B/B' in 'Wonen' (Industrieweg 7 en 12). Kernpunt is dat zij vrezen in de bedrijfsvoering te worden belemmerd door de komst van nieuwe woningen grenzend aan de Industrieweg of door de omzetting van destijds als dienstwoning gebouwde woningen in de bestemming 'Wonen'. Zij geven aan dat de Industrieweg de enige ontsluitingsweg is voor het transport van en naar de bedrijven. Men vindt dat de gemeente een duidelijke keuze moet maken: óf alle bedrijven uitplaatsen (onteigening) en het hele gebied bestemmen voor woningbouw óf juist de bedrijven (waar zo'n 80 mensen aan het werk zijn) handhaven en ontwikkelingsruimte bieden en dan geen nieuwe woningen toestaan die deze ontwikkelruimte nu of in de toekomst mogelijk zouden kunnen beperken.

In de gesprekken kwamen ook de bestaande woningen aan de Industrieweg aan de orde. Een feit is dat er diverse woningen aan de Industrieweg staan die verschillende bestemmingen hebben in het oude plan. Een drietal is als dienstwoning gebouwd in de bestemming Bedrijven en een drietal woningen heeft in dat plan de bestemming 'Wonen'. Eén van deze woningen is geruime tijd geleden gesloopt. Het vrijgekomen terrein is in gebruik als parkeerplaats. Er zijn dus nog twee burgerwoningen over die inmiddels ook door Grolleman zijn aangekocht. Eén woning wordt bewoond door een werknemer van Grolleman, de ander staat leeg (nr. 11). Grolleman heeft ook één van de dienstwoningen aangekocht (nr. 14). Hij geeft hiermee dus nadrukkelijk te kennen door aankoop van

woningen een zo groot mogelijke greep te willen houden op de situatie aan de Industrieweg.

Voorgesteld wordt om bij het vast te stellen bestemmingsplan te kijken naar de ruimtelijke situatie, waarbij een onderscheid gemaakt moet worden tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel. Het noordelijk deel is een menggebied waar nog enkele kleinschalige bedrijven over zijn en waar dienst- en burgerwoningen bij staan. Het vroegere transportbedrijf Beltman is hier geruime tijd geleden vertrokken evenals de RVV. Industrieweg 7 is de voormalige woning van Beltman die is verkocht aan iemand die geen binding heeft met het bedrijventerrein. Het ligt voor de hand om deze woning een woonbestemming te geven. De belangen van Grolleman of Hilderink (bedrijf ligt tegenover nr. 7 en verwerkt koud kippenvlees) worden er niet door geschaad. In het zuidelijk deel hebben grotere bedrijven de overhand. Dit betekent dat u wordt voorgesteld om de burgerbestemming van de woning Industrieweg 12 (vlakbij Hogeslag) alsnog niet toe te kennen en de rest te handhaven conform het raadsvoorstel van 24 november 2008.

Van gemeentezijde is tevens duidelijk gemaakt dat het nieuwe bestemmingsplan dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd niet voorziet in nieuwe woningbouw. Het vastleggen van de huidige situatie is uitgangspunt zonder direct naar ontwikkelmogelijkheden voor de bedrijven dan wel de verkleuring, als aangegeven in de Toekomstvisie, over te gaan. Wat duidelijk is, is de spanning tussen de visie en de belangen van de bedrijven. Het is ons inziens thans nog niet mogelijk de visie die op termijn uitgaat van een verkleuring thans al om te zetten in het nu aangeboden bestemmingsplan. Wij achten het uit een oogpunt van zorgvuldigheid van belang dat er een nadere studie komt naar de mogelijkheden om de in de Toekomstvisie aangegeven - op termijn gewenste - verkleuring daadwerkelijk te kunnen realiseren met inachtneming van de belangen van de bedrijven Grolleman en Hogeslag. Uw raad wordt voorgesteld om woningbouwplannen voor het RVV-terrein, tegen de achtergrond van de uitkomst van deze studie te beoordelen. Een en ander heeft geen gevolgen voor het realiseren van onze woningbouwambities.

Plannen bureau Hoogstraat

Er zijn vrij veel opmerkingen geplaatst bij het plan van bureau Hoogstraat voor een uitbreiding van het kantoor. Nameting ter plaatse wijst uit dat de kortste afstand tot de tegenoverliggende woning wel 15 meter bedraagt en geen 13,5 m. zoals inspreker aangaf. De uitbreiding van het kantoor is benodigd om meer ruimte te maken voor het zittende personeel (de landmeters) en leidt niet tot een beduidende extra parkeerdruk. Het Kerkplein biedt overigens voldoende ruimte, waardoor vrijstelling verleend kan worden van de verplichting om alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Verdere uitbreidingen van het kantoor zijn niet aan de orde volgens Hoogstraat dat samenwerkt met andere bureaus. De aankoop van een ander kantoorpand is wel onderzocht, maar er hebben zich geen reële (kosten, tijd etc.) mogelijkheden voorgedaan. Gelet op de acceptabele afstand en de bescheiden hoogte (één laag met kap) zijn wij van mening dat het belang van de omwonenden minder zwaar weegt dan het belang van het bedrijf dat zich genoodzaakt ziet om goede werkplekken voor het personeel te realiseren. Gelet op het voorgaande achten wij het opportuun om medewerking te verlenen, mede gezien het belang van behoud van de werkgelegenheid voor onze gemeente. Voor zover sprake is van planschade (waardevermindering) van de woningen aan het Kerkplein heeft bureau Hoogstraat zich schriftelijk bereid verklaard om deze voor zijn rekening te nemen.

Andere vragen

Wij gaan ervan uit dat andere vragen tijdens de opiniërende behandeling naar behoren zijn beantwoord en volstaan met de conclusie dat wij 36 wijzigingen voorstellen op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan een deel niet betrekking heeft op het plan zelf (kaart en voorschriften), maar op de toelichting.

Procedure

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het plan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd voor het indienen van bedenkingen bij Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten nemen dan een besluit om het plan al dan niet goed te keuren. Vervolgens wordt het plan wederom voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na deze ter inzage legging is het plan rechtsgeldig.

Voorstel

Wij stellen u voor om eerst een nadere studie te (laten) uitvoeren naar de mogelijkheden om de in de Toekomstvisie aangegeven - op termijn gewenste - verkleuring daadwerkelijk te kunnen realiseren met inachtneming van de belangen van de bedrijven Grolleman en Hogeslag. De kosten van dit onderzoek kunnen worden gedekt door gebruik te maken van het 'aanjaagbudget Toekomstvisie'. Voorts stellen wij voor om in te stemmen met de verwerking van de zienswijzen en het Bestemmingsplan Olst op grond van onze aangegeven motiveringen gewijzigd vast te stellen. De Nota zienswijzen is bijgesteld.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,

A. Oeseburg.

A.G.J. Strien.

Onderwerp:
gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Olst

Nr.: 2009/06

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2009, nr. 2009/06;

besluit:

- I. het Bestemmingsplan Olst vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 1. het bouwblok Kornet van Limburg Stirumstraat 28 wordt aangepast;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de RK-kerk, Willibrordschool, PWA-school allen ten noorden van de Watertorenstraat worden beperkt;
 3. het perceel tussen de watertoren en de woning Kornet van Limburg Stirumstraat 28 krijgt de bestemming 'Groen'.
 4. de bestaande bedrijfsvoering van het bedrijf Hilderink B.V., Industrieweg 23, wordt in de voorschriften en plankaart verwerkt;
 5. de woningen Industrieweg 12 en 14 krijgen de bestemming 'Bedrijf';
 6. de bestaande bedrijfsvoering van het bedrijf StuytVriezen B.V., Industrieweg 8a, wordt in de voorschriften en plankaart verwerkt;
 7. de bestaande bedrijfsvoering van het bedrijf Grolleman Vrieshuis B.V., Industrieweg 23, wordt in de voorschriften en plankaart verwerkt;
 8. de bestaande woning Industrieweg 13 krijgt de bestemming 'Bedrijf' aanduiding bedrijfswoning;
 9. de bestaande bedrijfsvoering van het bedrijf Hogeslag B.V., Industrieweg 16, wordt in de voorschriften en plankaart verwerkt;
 10. de oorspronkelijke bestemmingen van het bestemmingsplan Kom-Olst op het bedrijfsterrein van Machinefabriek Veerman, Ds. K. Terpstrastraat 5, worden gehandhaafd;
 11. het toegangspad vanaf de Benedendijk naar Benedendijk 84 en Heuvelstraat 1b krijgt de bestemming 'Verkeer-verblijf';
 12. het terrein van de voormalige Aberson-fabriek krijgt de bestemming 'Bedrijf'.
 13. reguliere burgerwoningen op het terrein van het Averbergen krijgen de bestemming 'Wonen-woongebouw';
 14. het gebied Polletje, Hooglandstraat 36 en omgeving wordt uit dit bestemmingsplan gelicht;
 15. het aspect Externe Veiligheid wordt in de toelichting aangevuld;
 16. het verschil tussen plankaart en voorschriften voor wat betreft de bedrijfszonering op het bedrijventerrein wordt gecorrigeerd;
 17. de toelichting op het thema 'luchtkwaliteit' wordt aangevuld;

18. de plankaarten worden aangepast door de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden door te trekken tot en met de beschermingszone;
19. de ondergeschiktheid van een bijgebouw ten opzichte van een hoofdgebouw wordt nader vormgegeven door te bepalen dat het hoogteverschil tenminste 2 meter dient te bedragen;
20. het begrip 'gastouderopvang' wordt in de begripsomschrijving opgenomen;
21. artikel 31.2.2 wordt aangepast door te bepalen dat de kap op een bijgebouw niet minder dan twee meter vanaf de voorgevel mag staan;
22. bij de adressen Terpstrastraat 30 en 32 wordt aan de achterzijde de bestemming 'groen' in plaats van 'wonen' aangeduid;
23. bij de adressen Kortricklaan 186 tot en met 200 wordt aan de achterzijde de bestemming 'Tuin' aangeduid in plaats van 'Wonen';
24. bij de adressen Kortricklaan 166 en Vijverhof 5 wordt de zijtuin aangeduid als 'Tuin' in plaats van 'Wonen';
25. in de planvoorschriften betreffende de bestemming Centrum vinden bestaande woningen op de begane grond alsnog regeling met de mogelijkheid om deze om te zetten in een winkel.
Bovendien worden bij vrijstelling nieuwe woningen toegestaan achter de winkel op een afstand van tien meter vanaf de bouwgrens aan de winkelstraat, tot een diepte van 25 meter. Bij een vrijstellingsverzoek worden belangen van derden gewogen en wordt de parkeersituatie in ogenschouw genomen;
26. een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen die ten doel heeft om onder condities de mogelijkheid te scheppen om verzoeken voor de bouw van één of twee woningen in de bebouwde kom te honoreren;
27. in de gebruiksbepalingen wordt het begrip 'evenement' toegevoegd;
28. de overkapping op het terrein van Hogeslag, Industrieweg 16, wordt op de plankaart aangeduid door aanpassing van het bouwvlak;
29. het klussenbedrijf aan de Rijksstraatweg 30 wordt positief bestemd met een vergroting van het bouwvlak van de woning en een goothoogte van 6m.;
30. het bouwvlak aan de Eendrachtstraat 25 wordt vergroot in verband met de realisatie van een woonhuis;
31. enkele aanpassingen worden doorgevoerd naar aanleiding van inbreng van de Nederlandse Gasunie;
32. ter plaatse van Kon. Julianalaan 6 wordt de bestemming 'Tuin' vastgelegd tot de achtergevel van het voormalige koetshuis;
33. het bouwvlak van de sporthal aan de Hooiberglaan wordt vergroot conform het oorspronkelijke bestemmingsplan;

34. plankaart en voorschriften van het bedrijventerrein 'De Meente-Noord'
worden aangepast door de gebruiksbepaling aan te vullen met 'ontsluitingswegen' en de bouwvlakken rechthoekig te maken;
35. hoogtemaat zuidoostelijk bouwvlak bedrijventerrein de Meente; aangeven twee recent gerealiseerde woningen hoek Jan Schamhartstraat/Torenvalk; aanduiden woonwagenlocatie Hannie Schaftlaan; Industrieweg 2 is geen gemeentelijk monument; De Bongerd en Vijverhof voor- en achtertuin aanduiden; bouwhoogte bedrijven Industrieweg 9 m. i.p.v. 7 m.; bijgebouw Kon. Julianalaan 5 aangeven.
- II. in te stemmen met de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Olst' met uitzondering van de ambtshalve en door het college voorgestelde wijziging (pagina 17) met betrekking tot de wens van bureau Hoogstraat. Deze wens om uit te breiden aan het Kerkplein 5 wordt niet gehonoreerd. Hiermee komt het aantal wijzigingen op 35;

III. een nadere studie te laten uitvoeren naar de mogelijkheden om de in de Toekomstvisie aangegeven - op termijn gewenste - verkleuring daadwerkelijk te kunnen realiseren met inachtneming van de belangen van de bedrijven Grolleman en Hogeslag.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 februari 2009.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

.....

.....
B.A. Duursema.

.....
A.G.J. Strien.

Nota Zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan Olst

Gemeente Olst-Wijhe

Inleiding

Vanaf 27 juni tot en met 7 augustus 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan Olst ter inzage gelegen.

Ontvangen zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn de navolgende zienswijzen ontvangen.

Per reclamant is opgenomen:

- Naam en adres van de reclamant;
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen;
- In de rechterkolom per zienswijze de beantwoording van gemeentewege hierop;
- Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.
-

Ontvangen reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg

Er zijn reacties ontvangen van het Waterschap Groot-Salland, de VROM-Inspectie en de Provincie Overijssel.

Ambtshalve aanpassingen

Gelet op de omvang van het plan en de vele percelen konden is een aantal aspecten gaande het proces aan het licht gekomen. De punten hebben geleid tot (minder Ingrijpende) aanpassingen en zijn alsnog als ambtshalve wijziging meegenomen en in het raadsvoorstel tot vaststelling vermeld.

Zienswijzenperiode: 27 juni 2008 tot en met 7 augustus 2008				
Ontwerp bestemmingsplan Olst				
Nr.	Naam	Samenvatting zienswijze	Verwerking reactie	Aanpassing ontwerp ja/nee
1	R.G Kieftenbeld Kornet van Limburg Stirumstraat 28 8121 DZ Olst	1. Het bouwblok is verbreed, maar niet tot aan zijdelingse perceelsgrens. De achtergrens van het bouwblok loopt dwars door het pand. Graag aanpassen mede gelet op het eventueel oprichten van een praktijkruimte aan huis voor het uitvoeren van consultancyactiviteiten. 2. Uitbreiding van functies onder de noemer Maatschappelijke doeleinden betekent verzwaring. Zowel kerk als school worden alleen overdag gebruikt. Uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van kerk en scholen met sociaal-culturele functies zeker in combinatie met horeca (roken moet buiten plaatsvinden) leiden tot een extra belasting van de woonomgeving, niet alleen overdag maar ook in de avonden. Voorgesteld wordt om de horeca en detailhandelsfuncties uit het ontwerpplan te schrappen, of deze activiteiten slechts toe te staan tussen bijvoorbeeld 8:00 uur en 18:00 uur. 3. Volgens gemeente heeft het groen tussen de watertoren en mijn woning geen structurele betekenis en zou het kunnen plaatsmaken voor bebouwing. Het volume van de bomen heeft echter wel waarde ter compensatie van de stads ogende lichtsicht naast de watertoren. Het weghalen van het 'bosje' zou afbreuk doen aan het groene karakter van het dorp Olst. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan waarborgen op te nemen voor het behoud van het huidige bomenvolume.	1. Het bouwblok wordt verbreed tot 3 meter vanaf de erfgrens. Deze maat is gebruikelijk als het gaat om de afstand van een hoofdgebouw tot de erfgrens. Daarbuiten kunnen bijgebouwen worden gebouwd. De achtergrens van het bouwblok kan wel zonder bezwaar worden opgeschoven. 2. De gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming zijn inderdaad ruim. In dit concrete geval is het vanwege de situering in een woonomgeving voorstelbaar dat beperkte gebruiksmogelijkheden worden geboden. Een beperking tot gebruik voor educatieve en/of levensbeschouwelijke doeleinden zal worden vastgelegd. 3. Gelet op de genoemde aspecten bestaat geen bezwaar om het perceel alsnog de bestemming 'Groen' te geven.	ja

2	Hilderink B.V. p/a Ecofactorij 14 7325 WC Apeldoorn	Hilderink is eigenaar van perceel Industrieweg 4 en is volgens de bedrijvenlijst een bedrijf dat thuishoort in zone C. Het is een bedrijf voor het bewerken van vlees en vleeswaren. Het ontwerpplan geeft voor het perceel echter zone A en B aan. Hierdoor ontstaat een strijdige situatie. De zonering dient om de bestaande bedrijven worden gelegd, waarbinnen woningen van derden ongewenst zijn. De bedrijfsbestemming is bestaand en de woonbestemming wordt door het college gewenst. Zoals het bestemmingsplan nu is opgesteld, wordt deze redenering nu omgedraaid. Ook de zonedieptes zijn groter gekozen dan de methodiek aangeeft en daarmee extra belastend voor de bedrijfsbestemming. Er wordt ook een bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming wat eveneens beperkend gaat werken. Eea lijkt een vervolg te zijn op de structuurvisie waarin aangegeven wordt dat het noordelijk deel van de Industrieweg plaats moet maken voor woningbouw. Nu er geen daadwerkelijke uitwerking van de structuurvisie in het plan is opgenomen, is er geen reden om extra beperkingen aan de bedrijven op te leggen en dienen de bestaand rechten van de bedrijven te worden gehandhaafd.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de brochure Bedrijven en Milieuzonering. De bestaande bedrijfsvoering zal expliciet bij recht worden vastgelegd in het bestemmingsplan waarmee er geen beperking aan het bedrijf wordt opgelegd via het RO-spoor. De omvang en impact van het bestaande bedrijf achten wij overigens geringer dan wordt gemeld. Een afstand van het bedrijf tot een burgerwoning van derden van 30 m. achten wij acceptabel omdat alleen koude producten worden verwerkt. Het bestemmen van de woning Industrieweg 7 als Wonen ligt daarom voor de hand. Het gaat hier niet om een bedrijfswoning. De inwaartse zonediepte bedraagt 30 m.. Binnen de 30 m. kan alleen het bestaande bedrijf bestaan en bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Inrichtingen. Op een grotere afstand kunnen bedrijven in categorie 2 worden ontwikkeld evenals het bij recht voortzetten van het huidige gebruik. Wij merken voor de duidelijkheid op dat woningen nabij bedrijven of zij nu een bedrijfsbestemming hebben of niet wel worden gezien als milieugevoelig punt volgens de milieuwetgeving. Een uitzondering geldt voor woningen die bij het eigen bedrijf horen. Een nader huisbezoek bij de woningen Industrieweg 12 en 14 wijst uit dat nr. 12 in eigendom is en wordt bewoond door een derde. Nummer 14 is in eigendom van Grolleman en wordt bewoond door een werknemer. Gelet op de situering van deze beide woningen nabij de grote bedrijven aan de zuidkant en het feit dat ze een bedrijfsbestemming hebben in het oude	ja
---	--	--	---	----

			bestemmingsplan, wordt aan deze woningen alsnog een bedrijfsbestemming toegekend.	
3	StuytVriezen B.V. Postbus 52 8120 AB Olst	Het bedrijf van StuytVriezen is volgens de bedrijvenlijst ingedeeld in categorie C en houdt zich bezig met het ontwerp en de uitvoering van weg- en waterbouwkundige werken. Op het perceel staat een bedrijfspand met een opslag- en onderhoudsfunctie alsmede kantoor. Het open terrein is bestemd voor de opslag van materialen en de stalling van auto's en machines. Het ontwerpplan geeft voor het perceel echter zone A en B aan. Hierdoor ontstaat een strijdige situatie. De zonering dient om de bestaande bedrijven worden gelegd, waarbinnen woningen van derden ongewenst zijn. De bedrijfsbestemming is bestaand en de woonbestemming wordt door het college gewenst. Zoals het bestemmingsplan nu is opgesteld, wordt deze redenering nu omgedraaid. Ook de zonedieptes zijn groter gekozen dan de methodiek aangeeft en daarmee extra belastend voor de bedrijfsbestemming. Industrieweg 9, 9a, 12 en 14 bezitten in het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming, die in het ontwerpbestemmingsplan is omgezet in een woonbestemming. Hierbij wordt geen rekening gehouden dat de bestaande bedrijven het woonklimaat voor deze woningen ongunstig beïnvloeden. Het ontwerpbestemmingsplan neemt (nieuwe) woningen als uitgangspunt ipv dat de bedrijven als zodanig gelden. Uw college verwacht dat de beïnvloedingsgebieden van de bedrijven verkleind zou kunnen worden en dat dit door de bedrijven zou moeten worden opgebracht, zonder dat daar iets tegenover staat. Het	Op 20 april 1993 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Olst aan StuytVriezen Wegenbouw BV een Hinderwetvergunning verleend (HW/92/23) voor een wegenbouwbedrijf op het perceel Industrieweg 8a. Bij de voorschriften van het bestemmingsplan behoort (bijlage 1) een lijst van bedrijven (artikel 5 en 10). In de zienswijze sluit StuytVriezen BV aan bij "een bouwbedrijf met een oppervlakte tot 2000 m²" en een indeling bij de aanduiding SBI 45 nr 2 uit de lijst van bedrijven. StuytVriezen BV merkt in de zienswijze op dat een zodanig bedrijf behoort in de categorie 3.1. Volgens het richtlijnenboekje van de V.N.G. behoort een dergelijk bedrijf in beginsel in de zonering Industrie C thuis. Opgemerkt wordt echter dat in het kader van de bepaling van milieuhinder de feitelijke afstand tot woningen van derden bepalend is voor de "geluidruimte" van het bedrijf. De woningen aan de Spoorstraat grenzen met de achtertuinen aan het bedrijfsterrein van Stuyt. De afstand tot de achtergevel bedraagt ca. 20 m.. Dit betekent dat het niet voor de hand ligt om de categorie 3.1 bij recht	ja

		bestemmingsplan doet geen recht aan onze bestaande activiteiten, het ontnemt ons rechten. Wij hechten eraan deze rechten volledig te behouden. Een verzwaring van de milieuvorschriften waaraan ons bedrijf moet voldoen wijzen wij af. Omzetting van bedrijfswoningen in burgerwoningen is synoniem aan het creëren van nieuwe woningen zonder bufferzone.	toe te staan omdat hier de bepalende afstand 50 m. bedraagt. Er bestaat overigens geen bezwaar tegen het bij recht toe staan van het bedrijf omdat het om een bestaande situatie gaat. Het bezwaar tegen het ontwikkelen van de woningen aan de overkant van de Industrieweg, de nummers 9 en 9a mist grond omdat deze woningen beduidend verder afstaan de het opslagterrein met loods van Stuyt. Hetzelfde geldt voor de woningen 12 en 14. Bij de vaststelling zal de gemeenteraad het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat het bestaande bedrijfsvoering positief zal worden bestemd.	
4	Grolleman Vrieshuis p/a Ecofactorij 14 7325 WC Apeldoorn	Hoofdactiviteit van Grolleman is het invriezen van voornamelijk vlees, vleesproducten en slachtopproducten en de bevroren bewaring daarvan incl. reiniging, deling, portineren e.d. en zonodig ontdoeien. Grolleman voorziet in eigen opwekking van de benodigde elektriciteit door middel van warmtekraftkoppeling. Door Grolleman Power Company B.V. i.o. is een bouw- en milieuvergunning aangevraagd voor een bio-olie energiecentrale. Hoewel op dit moment geen uitvoering wordt gegeven aan de plannen, wordt verwacht dat binnen de planperiode een energiecentrale gerealiseerd zal worden. Grolleman Beheer BV heeft o.a. de panden Industrieweg 11, 13 en 14 in beheer. Deze panden zijn als dienstwoning in gebruik. Voor Industrieweg 12 en 14 geldt in het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming, die in het ontwerpplan wordt omgezet in een woonbestemming. Nummer 14 is aangekocht om enige industriële activiteiten te kunnen uitvoeren.	Op 30 juli 2002 is aan Grolleman Vrieshuis BV een vergunning Wet milieubeheer verleend mede ten behoeve van het invriezen en het diepgevroren opslaan van vlees en vleesproducten. Reclamant heeft enkele jaren geleden plannen gehad om tot het oprichten van een energiecentrale te komen. Diverse vergunningstrajecten zijn in gang gezet geweest. Uiteindelijk hebben de (bouw)plannen van reclamant niet geleid tot vergunningverlening en oprichting van een energiecentrale ter plaatse. Met de gemeentelijke vertegenwoordigers is door reclamant afgesproken dat zij in de toekomst wellicht met een alternatief plan zou komen. Van gemeentezijde is aangegeven alsdan inspanning te willen leveren om te komen tot vergunningverlening met medeneming van de alsdan geldende inzichten in de ruimtelijke ordening. Van een concreet plan is niets gebleken. Derhalve is het ongewenst om in deze bestemmingsplanprocedure	ja

			een onzeker aspect op te nemen zonder dat ook maar enigszins duidelijk is of een aanzet tot oprichting van een energiecentrale binnen de planperiode van 10 jaar van de grond zal komen. Op dit punt is de zienswijze ongegrond. Aan de woningen Industrieweg 12 en 14 wordt alsnog de bestemming Bedrijven toegekend gelet op de ligging en het oude plan en aan de woning nr. 13 eveneens een bedrijfsbestemming met de aanduiding bedrijfspwoning. Nummer 11 is aangekocht door Grolleman en staat leeg. Gelet op de ligging van deze woning aan de Gaarde achten wij handhaving van de woonbestemming op zijn plaats.	
	Zienswijze 1: de toekomstige bestemming wijkt af van het huidige gebruik. Niet is aangegeven hoe de toekomstige bestemming gerealiseerd kan worden. Zienswijze 2: In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de	1. Het huidige gebruik wordt bij recht in het bestemmingsplan opgenomen. 2. Zie hierboven.		

		beschrijving energiecentrale ondanks het besluit van 12 januari 2007. Zienswijze 3: het veranderen van de bedrijfsbestemming van Industrieweg 12 en 14 in woningen belemmert een doelmatig functioneren van de bestaande en de nog te ontwikkelen activiteiten. Het in de structuurvisie verwoorde voornemen om deze activiteiten te beëindigen, wordt in het plan niet uitgewerkt, noch in financiële zin, noch in concrete zin, zoals een een uitwerking van een woningbouwplan. Zienswijze 4: omdat Industrieweg 13 een dienstwoning betreft, zou vanwege een betere benutting van het open terrein tussen dit pand en het vrieshuis, dit pand ook een bedrijfsbestemming moeten krijgen. Op het open terrein vindt thans verlading in grotere units plaats van huisvuil tijdens het inzamelen. Zienswijze 5: De bij het plan behorende bedrijvenlijsten zijn limitatief. Indien is aangetoond dat de invloed van een bedrijf voor de indices, geur, stof, geluid en gevaar niet groter is dan de grootste voor de in de bedrijvenlijst genoemde categorie bedrijven, moet het mogelijk zijn om dit bedrijf alsnog toe te laten. Zienswijze 6: In artikel 10.1 onder i worden Bevi-inrichtingen niet toegestaan. Een toelichting zou op zijn plaats zijn, dat het hier bedrijven betreft, die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen met name genoemd zijn, en niet de in het besluit genoemde activiteiten die bij de overige inrichtingen plaatsvinden. Overigens is het onder i, j, k en l genoemde onnodig omdat zij reeds in de bedrijvenlijsten zijn uitgesloten.	3. Zie hierboven. 4. Aangezien deze woning wordt bewoond door een werknemer, ligt het in de rede om hier alsnog een bedrijfswoning te bestemmen. 5. Deze stelling is verwerkt in de voorschriften. 6. De gevraagde toelichting wordt opgenomen.	
--	--	---	---	--

5	Hogeslag-Olst BV Industrieweg 16 8121 BZ Olst	Hogeslag Olst is een vleesbewerkingsbedrijf. De hoofdactiviteit bestaat uit het verkleinen, uitbenen en proportioneren van karkassen of delen daarvan, zodanig dat zij klaar zijn voor direct gebruik in klein- en grootverpakking. De karkassen worden van derden betrokken. Vlees en –producten moeten gekoeld worden tijdens de verwerking. De restproducten worden eveneens gekoeld en in principe dagelijks afgevoerd. Ten behoeve van de benodigde koeling is een ammoniakinstallatie aanwezig. Op basis van de VNG-methode is het bedrijf te omschrijven als een vleeswaren- en vleesconservefabriek met een productieoppervlak van meer dan 1000 m², SBI 151 nr 4. Het bedrijf wordt ingedeeld in categorie 3.2, wat volgens het ontwerpplan slechts op een bedrijventerrein zone D gevestigd mag zijn. Op het ontwerpplan is ons bedrijf ingetekend in zone A, B en C. Zone D komt in het geheel niet voor. Het ontwerpplan doet dus geen recht aan onze bestaande activiteiten. Het voornemen van het gemeentebestuur om aan de noordzijde van het bedrijventerrein Industrieweg een woonwijk te ontwikkelen, dient zorgvuldig te gebeuren, Zolang bedrijven op dit bedrijventerrein gevestigd zijn, zullen zij invloed uitoefenen op de omgeving en binnen dat invloedsgebied is een woonbestemming niet wenselijk. Binnen deze zone kunnen bedrijfswoningen niet omgezet worden in burgerwoningen en kunnen geen nieuwe woningen worden gecreëerd. Wij maken tevens bezwaar tegen de bestemmingswijziging voor de panden Industrieweg 12 en 14, maar ook voor de panden 5 en 7 en de nog te bouwen woningen aan de Industrieweg 9 en 9a.	Op 29 juni 2004 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Olst aan Hogeslag Olst BV een Vergunning Wet Milieubeheer verleend (02.000261) voor de uitoefening van een koud uitsnijderij op het perceel Industrieweg 16. In de zienswijze sluit Hogeslag aan bij "een vleeswaren- en vleesconservefabriek met een productieoppervlak van meer dan 1000 m²" en een indeling bij de aanduiding SBI 151 nr 4 uit de lijst van bedrijven. Het standpunt van Hogeslag op dit punt kan, gelet op de activiteiten die ter plekke plaatsvinden, niet worden gedeeld omdat de vervaardiging van vleeswaren en -conserven gepaard gaat met andere bewerkingen die in het algemeen als milieuhinderlijker kunnen worden gekwalificeerd. Bij een vleeswarenfabriek wordt vlees bewerkt, gekruid, gekookt, gegrild, gebraden en gefrituurd. Hierbij komen dus dampen en geuren vrij. Bij een koud vleesverwerker is alleen sprake van enig transport, schoonmaken van wagens en koelapparatuur. Gelet op het koud bewerken van vlees kan het bedrijf naar ons oordeel gekenmerkt worden als categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 m.. Gewezen wordt op de korte afstand van de bestaande woning aan de Industrieweg, nummer 13 ook een rol, want deze woning staat maar op 13 meter van het bedrijfsterrein van Hogeslag. Het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming van de woning aan de Industrieweg 14 zal worden	ja
---	---	---	--	----

			teruggedraaid omdat deze woning in eigendom is van Grolleman en wordt bewoond door een werknemer. Bij de vaststelling zal de gemeenteraad het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat het bestaande bedrijfsvoering positief zal worden bestemd.	
6	Machinefabriek Veerman Ds. K. Terpstrastraat 5 8121 AP Olst	1. Het bouwvlak ter plaatse van de Terpstrastraat / Koningstraat is te strak om het huidige bedrijf heen gelegd. Verzocht wordt om verruiming van dit bouwvlak zodat ruimte ontstaat voor enige uitbreiding in maximaal twee bouwlagen voor kantoor (aan de Koningstraat) en magazijn-, montage- en verpakkingruimten. Dit zou de geluidhinder ter plekke sterk verminderen. Bouwhoogtes s.v.p. ongewijzigd laten en ook voor genoemde uitbreiding van toepassing laten zijn. 2. Indien Veerman geen mogelijkheden krijgt ter plekke uit te breiden, dan de bestemming s.v.p. ongewijzigd laten of schadeloos stellen voor waardevermindering van de grond van woningbouw naar industriegrond.	In het raadsvoorstel en het raadsbesluit is het voorgaande t.a.v. de woningen Industrieweg 12 en 14 gewijzigd. 1. Uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie is niet gewenst gezien de SBI- categorie van het bedrijf en de ligging midden in de woonomgeving. In het ontwerp wordt, gelet op het verzoek van Veerman in de inspraakfase, aangesloten bij de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Kom-Olst van 1983. 2. De woningbouwbestemming is verwijderd omdat van enig initiatief tot realisatie in de periode vanaf de vaststelling van het plan Kom-Olst geen sprake is geweest. Indien reclamant alsnog tot realisatie van de woningbouw wenst over te gaan, ligt het in de rede om de woningbouwbestemming alsnog (weer) op te nemen. Het is overigens niet duidelijk waarom het verwijderen van de woningbouwbestemming tot schadevergoeding zou moeten leiden omdat de bedrijfsvoering juist wordt belemmerd door de komst van nieuwe woningen op het huidige bedrijfsterrein.	

		3. Gemeente moet kiezen tussen onteigenen en verplaatsen van het bedrijf, dan wel het bedrijf op de huidige plek mogelijkheden geven zich te handhaven en dus uit te breiden, dan wel de mogelijkheid geven op het terrein wat niet in gebruik is woningbouw toe te staan. 4. Het terrein wat braak ligt moet wel onderhouden worden, omdat het in het centrum van Olst ligt. Veerman heeft de afgelopen jaren voor onderhoud van het braak liggende terrein gezorgd. Wie gaat dat de komende jaren doen als we er niet gaan bouwen? 5. Veerman vervaardigt o.a. maal- en breekmachines, autoclaven, machineonderdelen. Gelet op de grootte van het bedrijf > 2000 m² valt het bedrijf onder SBI categorie 4. Veerman wenst zekerheid dat zijn bedrijf – als het kan worden verplaatst – op de Meente-Noord past. 6. Feitelijk mag een categorie 4 bedrijf niet in zone D. De beoogde plek op de Meente Noord is om die redenen niet geschikt tenzij het college schriftelijk ontheffing geeft. 7. Aan de zuid-oostzijde van de Meente zou categorie E kunnen worden aangegeven. Dat is een plek waar Veerman, na onteigening, wel naar toe wil.	Bovendien passen volgens de huidige inzichten geen nieuwe woningen vlakbij dit bedrijf dat is gecategoriseerd als een categorie 4-bedrijf. 3. De gemeente kiest in beginsel voor het verplaatsen van het bedrijf op vrijwillige basis en voor woningbouw op het huidige terrein. Het alsnog bestemmen van woningen die niet gerealiseerd worden ligt niet in de rede gelet op de korte afstand. Aan de andere kant is het wel een interessante mogelijkheid na verplaatsing van het bedrijf. De oude bestemming wordt daarom alsnog opgenomen met 'daaroverheen' een wijzigingsbevoegdheid om het mogelijk te maken om het gehele terrein in te vullen met woningen zonodig in een andere stedenbouwkundige opzet. 4. Het terrein kon en kan worden bebouwd met woningen. 5/6 In het bestemmingsplan Olst is het bedrijventerrein De Meente inclusief De Meente-Noord opgenomen. Op de Meente-Noord zijn bedrijven toegestaan tot en met zone D. Het college kan echter vrijstelling verlenen van de zonering voor een bedrijf in een hogere categorie indien middels milieuonderzoek wordt aangetoond dat hiertegen geen bezwaar bestaat. 7. Deze locatie is reeds uitgegeven.	ja
--	--	--	--	----

7	H.G. Overmars Heuvelstraat 1b 8121 ZT Olst	Het toegangspad vanaf de Benedendijk naar perceel Benedendijk 84 zou een verkeersbestemming moeten krijgen; dit geldt ook voor het pad naar perceel Heuvelstraat 1b.	Dit zal worden hersteld.	ja
8	Salland Wonen	De bestemming van het voormalige terrein van Aberson aan de Hooglandstraat is veranderd van Bedrijfsdoeleinden in Agrarische doeleinden. Zolang nog niet duidelijk is wat er ter plaatse met het voormalige terrein van Aberson gaat gebeuren, zal de bestemming Bedrijventerrein gehandhaafd moeten worden. Het Averborgen met omgeving is aangegeven met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding "zorg". Deze bestemming en de aanduiding staan toe dat maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn en tevens zorginstellingen en medische voorzieningen. Er staan echter ook normale appartementen en aanleunwoningen op het terrein. De maximale hoogte dient eveneens aangepast te worden. II Het Polletje aan de Hooglandstraat is aangegeven als gemeentelijk monument, terwijl dit niet het geval is. In het bestemmingsplan Boskamp ligt strak op de grens van verzorgingshuis Willibrord een wijzigingsbevoegdheid. Verzoekt wordt om deze wijzigingsbevoegdheid over een groter gebied te leggen.	Voor deze locatie worden ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht. Het is goed gebruik dat in afwachting daarvan wordt vastgehouden aan de vigerende bestemming. De nabije aanwezigheid van gevoelige functies brengt overigens beperkingen met zich in die zin dat bedrijvigheid tot en met categorie 2 verantwoord lijkt. Indien sprake is van de aanwezigheid van reguliere 'burgerwoningen' verdient het aanbeveling deze te bestemmen tot Wonen. De maximale bouwhoogte dient te worden bepaald op 7 meter. Gelet op de ontwikkeling van een apart bestemmingsplan voor het Polletje en omgeving is dit plangebied uit het bestemmingsplan Olst gehaald. Dit is een ander bestemmingsplan dat enkele jaren geleden is vastgesteld en goedgekeurd.	ja
Reacties naar aanleiding van artikel 10 – overleg				

1	Provincie Overijssel	1. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd, voordat de reactie van de provincie is gegeven, wat niet in overeenstemming is met de geldende procedure. 2. Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is de plantoelichting niet volledig. Voor 3 relevante inrichtingen zijn p.m. posten opgenomen. 3. Op de plankaart is een zonering van het bedrijventerrein aangegeven. Er worden 5 verschillende zones onderscheiden (A t/m E). In artikel 10 Bedrijventerrein zijn maar 4 zones opgenomen. Verzocht wordt om dit aan te passen. 4. In de toelichting wordt aangegeven dat bepaalde projecten 'in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat het voorliggende plan niet onder deze projecten valt, wordt de conclusie getrokken dat het plan niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze conclusie kan echter niet op deze manier worden getrokken. De opsomming, die is opgenomen in de regeling Niet in Betekenende Mate (NIBM), betreft projecten (en gelijksoortige projecten van minder omvang), waarvan zonder berekening gesteld kan worden dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor projecten die binnen deze opsomming vallen, moet dus worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende regelgeving voor luchtkwaliteit. Daarnaast is ten onrechte geen rekening gehouden met artikel 2 lid 2 van het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Omdat het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) nog niet is vastgesteld, geldt namelijk nog steeds de tijdelijke 1% grens. Zolang de tijdelijke 1% grens van toepassing is, moet dus onder andere bijlage 3B van de "Regeling niet in betekenende	1. Dit impliceert dat bij de vaststelling van het plan extra zorg moet worden besteed aan de door de provincie gemaakte opmerkingen. 2. Het gemeentebestuur heeft zich inmiddels laten adviseren door de Regio IJssel Vecht. Het onderdeel Externe veiligheid is dan ook uitgebreid. 3. Zone E vervalt omdat dit een te zware categorie impliceert. Bovendien is het gebied reeds grotendeels uitgegeven aan lichtere bedrijven. 4. Geprobeerd is uit te dragen dat met NIBM de aandacht verschuift van onderzoek naar het aannemelijk maken dat een project (vrijwel) geen invloed heeft op de luchtkwaliteitsituatie in de omgeving en de invloed van het project daarop. In de Rnibm wordt een aantal gevallen aangegeven die sowieso nibm zijn en voor dergelijke projecten hoeft zelfs niet aannemelijk gemaakt te worden dat deze maar een geringe bijdrage hebben op de luchtkwaliteit dan wel de verslechtering daarvan. Indedaad geldt nog steeds de 1% grens en gelet op nieuwe vestigingsmogelijkheden dienen dus de effecten op de luchtkwaliteit te worden beoordeeld. Er zal derhalve een rekenexercitie worden opgemaakt en in de toelichting van het plan worden opgenomen.	ja
---	----------------------	---	--	----

		mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) " worden gehanteerd in plaats van bijlage 3A zoals in het plan is gebeurd.		Bijlage 3B zal worden gehanteerd. De toelichting dient derhalve op dit onderdeel te worden bijgesteld.	ja
	Waterschap Groot Salland	1. Gelet op de Ontwikkelingsvisie Zandwatering, de Toekomstvisie Olst-Wijhe, De Europese Kaderrichtlijn Water en het WaterBeleid 21-ste eeuw, wordt verzocht om ruimte in het bestemmingsplan op te nemen voor (her)ontwikkeling van de Zandwatering, zoals verbreden en bergen. Door de gronden, een strook van 25 m. evenwijdig aan de Zandwatering liggend, bijvoorbeeld te voorzien van de dubbelbestemming Water, wordt deze mogelijkheid wel geboden. Verzocht wordt om deze dubbelbestemming toe te passen. 2. Buiten het plangebied bevindt zich primair watergebied. De begrenzing hiervan moet nog exact worden vastgesteld door de gemeente en het waterschap. De kans bestaat dat de nieuwe grens van het primaire watergebied ten dele het plangebied overlapt. Bij de ontwikkeling van het gebied moet hiermee rekening gehouden worden. 3. In de partiële herziening van het Streekplan genaamd Ruimte en Water, wordt ingegaan om 'Aandachtsgebieden wateroverlast'. Binnen het plangebied zijn vier gebieden aangewezen als aandachtsgebied wateroverlast: a. de agrarische zone tussen bedrijventerrein de Meente en de kern Olst; b. het gebied ten zuidoosten van het plangebied, ter hoogte van de Koekoeksweg/Diepenveenseweg c. het gebied ten oosten van de Kleistraat; d. het gebied ten oosten van de rioolwaterzuivering en ten noorden van de Rozenkampweg. Hier is uitbreiding	1. Het is nog niet duidelijk hoe dit zal moeten uitwerken in het bestemmingsplan als sprake is van herontwikkeling. Het Waterschap zal worden voorgesteld om eerst met een concrete uitwerking te komen die in een latere planherziening kan worden opgenomen. 2. Wordt voor kennisgeving aangenomen. 3. Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt rekening gehouden met de huidige bergingscapaciteit en mogelijke compensatie.		

		van de Meente gedacht. Bij de ontwikkeling in deze gebieden dient rekening gehouden te worden met de huidige bergingscapaciteit en mogelijke compensatie. 4. Ten noorden van bedrijventerrein De Meente en ten oosten van de rioolwaterzuivering bevindt zich een stuk bos met bestemming. In deze bestemming is niet de mogelijkheid opgenomen voor waterberging. Om in de toekomst ruimte voor waterberging wel mogelijk te maken, conform WaterBeleid 21-ste eeuw, wordt geadviseerd om het bos te voorzien van de dubbelbestemming Water. Door de gemeente is aangegeven dat het perceel bos mogelijk als waterberging kan fungeren, gezien de hoogte van het maaiveld en de ligging nabij de watergang. 5. In paragraaf 3.4 wordt een aantal uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit en kwantiteit genoemd. Er is aangegeven dat hemelwater op het gemengde stelsel wordt geloosd, omdat de ondergrond zeer kleiig is en slecht infiltreert. Bij herstructurering en nieuwbouw dient het afstromende hemelwater zo veel mogelijk en daar waar het kan, via een bodempassage op het oppervlaktewater te worden geloosd. Het waterschap adviseert een drooglegging van 0,80 m. boven het GHG. Verzocht wordt om deze punten te verwerken in paragraaf 3.4 6. De IJsseldijk is een primaire waterkering. Op de plankkaart is ter hoogte van de IJsseldijk de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden weergegeven. Deze dubbelbestemming moet het gebied tot en met de beschermingszone beslaan. Op de plankkaart is deze zone van de IJsseldijk niet goed weergegeven. De Keur is bijgevoegd.	4. In de bestemming Bos zijn gebruiksmogelijkheden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen geregeld. Daarmee kan worden voorzien in de gewenste bergingscapaciteit. 5. Genoemde paragraaf wordt aangevuld. 6. De kaarten worden aangepast.	
--	--	---	--	--

VROM Inspectie	Noch de VROM-Inspectie, noch één van de andere rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving heeft opmerkingen over dit plan.	Voor kennisgeving aannemen.	
Ambtshalve wijzigingen			
1	Voor het Polletje en omgeving is een apart bestemmingsplan in procedure.	Ten tijde van het opstarten van de procedure voor het bestemmingsplan Olst was de verwachting dat het plan voor het Polletje eerder zou worden vastgesteld. Aangezien er vertraging is opgetreden wegens de aanwezigheid van zeer waardevolle bomen en een nadere oriëntatie hierop nodig is, ligt het in de rede om dit plangebied uit het bestemmingsplan Olst te verwijderen.	ja
	Aangeven wanneer een bijgebouw ondergeschikt is (2 meter onder hoofdgebouw)	De ondergeschiktheid zal worden vormgegeven door de 2 meter bepaling in de voorschriften op te nemen.	ja
	Kinderopvang/gastouderschap opnemen, wanneer nog passend binnen de bestemming Woondoeleinden en wanneer niet meer? (evt. informatie inwinnen bij stichting kinderopvang)	Gastouderopvang wordt in het algemeen als passend binnen de woonbestemming beschouwd. Dit is in het bestemmingsplan echter niet expliciet verwoord. In de voorschriften zal dit worden opgenomen. Een kindercentrum of kinderdagverblijf past niet in de woonbestemming.	
	Artikel 31.2.2 -> afstand bijgebouw tot voorgevel: 0 meter aanpassen: kap 2 meter terug	Dit wordt toegevoegd.	
	Grondzaken geeft aan dat een aantal groenstroken en paden zijn verkocht als tuin met de bepaling dat hier geen bouwwerken mogen worden gebouwd, wat betekent dat aan	De aanpassingen worden op de plankaart verwerkt indien dit ruimtelijk relevant is .	

		deze stroken de bestemming Tuin cq Groen ipv Wonen cq Verkeer-Verblijf moet worden toegekend teneinde het groene karakter te waarborgen. Bij bestemming "Centrum" opnemen: vrijstelling/wijzigingsbevoegdheid voor wonen (bestaande woning, conform bp Wijhe.) Algemene wijzigingsbevoegdheid opnemen conform beleidsstuk college van burgemeester en wethouders dat ten doel heeft om onder condities de mogelijkheid te scheppen om verzoeken voor de bouw van 1 of 2 woningen in de bebouwde kom te honoreren.	In de planvoorschriften worden bestaande woningen op de begane grond alsnog positief bestemd met de mogelijkheid om de woning om te zetten in een winkel. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, waardoor binnenplannen en flexibel kan worden ingespeeld op de gebleken mogelijkheden in de bebouwde kom.	
		Evenementenbeleid	In de gebruiksbepalingen zal het begrip 'evenement' worden toegevoegd	ja
	Bedrijfsterrein Industrieweg	Nabij de spoorlijn staat het geluidscherm en een overkapping van bedrijf Hogeslag B.V. De bebouwing is niet doorgevoerd op de planklaar.	Dit wordt hersteld.	ja
	Rijkstraatweg 30	Aan het perceel is een woonbestemming toegekend, terwijl er voorheen een agrarische bestemming gold. Nu is er een klussenbedrijf in gevestigd. Het verdient aanbeveling om de bestemming te wijzigen in een lichte bedrijfscategorie met passend bouwvlak.	Het klussenbedrijf wordt alsnog bestemd met een vergroting van het bouwvlak en goothoogte (6 m.) van de woning.	ja

Eendrachtstraat 25	Bouwblok aanpassen in verband met gerealiseerd woonhuis	Dit wordt aangepast.	ja
Nederlandse Gasunie	Er is nadere informatie ingekomen van de Nederlandse Gasunie met betrekking tot de aanduiding op de plankaart van de hoge druk gasleidingen.	De gasleidingen zijn deels wel verwerkt op de plankaart. De gewenste aanpassingen worden doorgevoerd.	ja
Buro Hoogstraat Kerkplein Olst	Buro Hoogstraat heeft aangegeven tijdens de inspraakfase een uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijfspand aan het Kerkplein in Olst te willen realiseren in verband met ruimte nood.	Ingestemd wordt met een uitbreiding van 7,5 m. diepte zodat de afstand tot de tegenoverliggende woning 15 m. is. De goothoogte wordt bepaald op 3,5 m. en de bouwhoogte op 7 m.. Het voorgaande is niet overgenomen door de gemeenteraad.	
Julianalaan 5	Naastr dit voormalige authentieke koetshuis staat een waardevolle boom. Het verdient aanbeveling om de hier de bestemming Tuin vast te stellen.	Het bestemmingsplan wordt gewijzigd door tot de achtergevel van het koetshuis de bestemming Tuin vast te stellen.	ja
Sporthal de Hooiberg	Gelet op de recente realisatie van het Scouting gebouw, verdient het aanbeveling om het oorspronkelijke bouwvlak te handhaven.	De plankaart wordt aangepast	ja

	Bedrijventerrein De Meente-Noord	Om maatwerk mogelijk te maken is het gewenst om de bestemmingsomschrijving te verruimen met 'ondergeschikte ontsluitingswegen' en om de bouwblokken rechthoekig te maken.	Plankaart en voorschriften worden aangepast. Het bedrijventerrein wordt ca. 1.000 m² groter.	ja
	Diversen	Hoogtemaat zuidoostelijk bouwvlak bedrijventerrein de Meente; aangeven twee recent gerealiseerde woningen hoek Jan Schamhartstraat/Torenvalk; aanduiden woonwagenlocatie Hannie Schaftlaan; Industrierweg 2 is geen gemeentelijk monument; De Bongerd en Vijverhof voor- en achtertuin aanduiden; bouwhoogte bedrijven Industrierweg 9 m. i.p.v. 7 m.; bijgebouw Kon. Julianalaan 5 aangeven.	Aanpassingen worden doorgevoerd.	ja

versie 16 februari 2009, H.A. van Vliet gemeente Olst-Wijhe

